



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Herrn Senator Sebastian Scheel
Fehrbelliner Platz 4
10702 Berlin

Berlin, Hermannplatz 5-10 Immobilien GmbH & Co. KG,
Maximiliansplatz 12, D-80333 München

Berlin, 12. Mai 2021

Karstadt am Hermannplatz

Sehr geehrter Herr Senator Scheel,

dieser Brief hätte Sie bereits gestern erreichen sollen – zeitgleich mit den Schreiben an den Regierenden Bürgermeister und die stellvertretenden Bürgermeister. Bitte entschuldigen Sie die dadurch verursachten Irritationen. Dies war nicht unsere Absicht. Den Brief an die Bürgermeister finden Sie im Anhang zu Ihrer Information.

Wir bedanken uns für das konstruktive Gespräch mit David Chipperfield Architects am 28.04.2021 zu unserem Projekt Karstadt am Hermannplatz.

Unser gemeinsames Ziel ist es, einen Aufstellungsbeschluss vor Ende der Legislaturperiode zu erreichen. Eine von Ihnen vorgeschlagene Verschiebung des Aufstellungsbeschlusses auf den noch vierwöchigen Legislaturzeitraum nach den Wahlen zum Abgeordnetenhaus am 26.09.2021 sehen wir nicht nur für das Projekt Karstadt am Hermannplatz kritisch, sondern auch für das Projekt Ku'damm. Wir bitten Sie daher, dass beide Aufstellungsbeschlüsse noch vor den Wahlen gefasst werden.

Die von uns gegebenen Zusagen zu unseren städtebaulichen Investitionen und zum Erhalt von vielen schließungsbedrohten Standorten von GALERIA Karstadt Kaufhof in Berlin wurden bis zum heutigen Tag konsequent und mit erheblichen Investitionen lückenlos erfüllt. Wir bitten daher um ein deutliches Signal der Unterstützung durch den Senat, der den Lol trägt.

Um unser gemeinsames Ziel zu erreichen, finden Sie anbei:

- Unser Schreiben vom 11.02.2019 an _____ zu unserem Verständnis der Zuständigkeit für unser Projekt (inkl. Protokoll vom 22.03.2019)
- einen Vorabzug des Antrags für einen vorhabenbezogenen B-Plan, den wir vorschlagen, bei Ihnen bzw. der Senatsverwaltung zeitnah einzureichen



Wie in unserem Gespräch am 28.04.2021 erläutert haben wir im vergangenen Jahr besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit des Projekts Karstadt am Hermannplatz gelegt. Wir haben uns mit der bestehenden Bausubstanz des Warenhauses intensiv beschäftigt und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass wir für die Realisierung unseres Vorhabens den Bestandsbau erhalten können. Nach einer Entkernung des Warenhausgebäudes können wir das Stahlbeton-Rohbauskelett sanieren und weiter nutzen. Die von uns angestrebte historische Kubatur wird durch eine Aufstockung in Holzbauweise verwirklicht.

Damit wird das Projekt Karstadt am Hermannplatz zu einem internationalen Leuchtturmprojekt für nachhaltige Immobilienentwicklungen mit einer herausragenden CO₂-Bilanz. Ein Modellprojekt, das den Umgang mit Bestandsgebäuden prägen wird und damit auch zukunftsweisend für den Städtebau ist. Mit unserer jüngst fertiggestellten Bestandssanierung UPI am Ostbahnhof haben wir in den vergangenen Jahren bereits wertvolle Erfahrungen gesammelt, die wir in die Entwicklung am Hermannplatz einfließen lassen.

Zusammengefasst haben wir nachfolgende ökologische Verbesserungen in unserem Projekt erreichen können:

- Im Vergleich zu einem Abriss und einem üblichen Stahlbeton-Neubau sparen wir bis zu 70% CO₂ allein in der Errichtungsphase ein.
- Durch den Entfall des Abrisses und einen hohen Vorfertigungsgrad für den Holzbau, können wir die Belästigung vor Ort während der Baustelle (Lärm, Staub usw.) deutlich reduzieren.
- Das Verkehrsaufkommen durch LKWs für die Bauphase können wir um 60% verringern.

Als deutschlandweit bisher beispielloses Modellprojekt der klimafreundlichen Gebäudeumnutzung hat unser Projekt am Hermannplatz Ihre Unterstützung nach unserer Überzeugung auch ungeachtet unserer Einigung im Lol verdient. Gern laden wir Sie ein, die Schirmherrschaft für das Modellvorhaben zu übernehmen.

Um zusammen die beste Vorgehensweise und den entsprechenden Zeitplan abstimmen zu können, schlagen wir Ihnen, wie zusammen im Termin am 28.04.2021 besprochen, ein kurzes Folgegespräch vor Ende Mai zu terminieren. Unser Sekretariat wird sich dazu mit Ihrem Büro in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Regierender Bürgermeister von Berlin
Herr Michael Müller
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

SIGNA Prime Selection AG,
Palais Harrach, Freyung 3, 1010 Wien

Berlin, 11. Mai 2021

Investitionen der SIGNA-Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin

Sehr geehrter Herr Regierender Bürgermeister Müller,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Pop,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Lederer,

wir kommen zurück auf unser Schreiben vom 15. März 2021, in dem wir unsere Sorge um die Umsetzung der im Letter of Intent vereinbarten gemeinsamen Ziele für die Investitionen der SIGNA-Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin zum Ausdruck gebracht haben.

Bei unserem Bauvorhaben am Alexanderplatz haben wir in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung und dem Bezirksamt sehr gute Fortschritte erzielt. Nachdem die Bauvoranfrage im März 2021 positiv beschieden wurde, erreichte uns jüngst die Baugenehmigung für den Umbau des Warenhauses.

Für unser Vorhaben am Hermannplatz befinden wir uns in Gesprächen mit Herrn Senator Scheel. Dieser hat uns in einem Gespräch am 28. April 2021 zugesichert, dass er am Lol festhält und dass der Aufstellungsbeschluss noch vor den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus gefasst werden kann.

Anders sieht es allerdings bezogen auf unser Bauvorhaben auf dem Karstadt-Areal am Kurfürstendamm aus. In den vergangenen Monaten wurden mehrfach die Regelungen des Lol inhaltlich in Frage gestellt. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Verwaltung gegenwärtig alle Möglichkeiten ausschöpft, unsere Einigung zu konterkarieren und eine Umsetzung Ihrer Zusagen unmöglich zu machen.

Nach unserer Einigung im Lol sollte für das Projekt durch den Senat in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der unter Berücksichtigung des Hochhausleitbildes die Entwicklung von ein bis zwei Hochpunkten unter maßstäblicher Berücksichtigung der Höhendominanten am Breitscheidplatz (namentlich das Upper West und das Zoofenster/Waldorf Astoria mit jeweils ca. 120 m Bauhöhe) vorsieht. Des Weiteren waren wir darin einig, dass die Ergebnisse des bezirklichen WerkStadtForums City West maßgeblich berücksichtigt werden.

Dies ist bisher nicht erfolgt; ganz im Gegenteil: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat ohne Abstimmung mit Bezirk und Beteiligten ein „Entwicklungskonzept City West“ einschließlich „Hochhauskonzept City West“ vorgestellt. In diesem Konzept wird eine Hochhausbebauung für das Karstadt-Areal am Kurfürstendamm explizit ausgeschlossen. Eine Bebauung des Areals, die unserer Einigung im Lol entspricht, würde damit unmöglich gemacht. Nach einer Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachöffentlichkeit soll das Entwicklungskonzept im Anschluss dem Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ein förmlicher Beschluss dieser Verhinderungsplanung ließe sich nur als offener Bruch und einseitige Kündigung unserer Vereinbarung durch das Land Berlin verstehen.

Erlauben Sie mir an dieser auch kurz eine fachliche Anmerkung: Der generelle Ausschluss von vertikaler Nachverdichtung an einem der zentralsten und bedeutendsten Orte der Stadt ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Das Herz der City West ist und bleibt der Breitscheidplatz mit Tauentzienstraße und Kurfürstendamm. Die städtebauliche Betonung dieses Bereichs durch eine vertikale Verdichtung erscheint nur logisch – das Einfrieren des Status Quo widerspricht der DNA der City West, die von ihrer städtebaulichen Heterogenität, unterschiedlichen Bauepochen, einem vielfältigen Nutzungsmix und einer historisch gewachsener Hochhausstruktur geprägt ist. Exemplarisch zeigt sich dies besonders bei unserem Areal: unterschiedliche Baustile und Traufkanten ergeben kein städtebauliches Ensemble, sondern bieten Potenzial für eine Akzentuierung und Neufassung sowohl des Kurfürstendamms als auch des Los Angeles Platzes

Sie verstehen sicherlich unsere große Sorge, dass der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht, wie von Ihnen zugesichert, noch vor den Wahlen zum Abgeordnetenhaus gefasst werden kann.

Wir bitten Sie daher eindringlich, sich an unsere Vereinbarung zu halten, gegen das Entwicklungskonzept City West entschieden vorzugehen und kontraproduktive Beschlüsse in Senat und Abgeordnetenhaus zu verhindern.

Darüber hinaus bitten wir Sie, sich dafür einzusetzen, dass unsere gemeinsamen Ziele aus dem LOI verwirklicht und die Aufstellungsbeschlüsse der vorhabenbezogenen Bebauungspläne für die Areale am Kurfürstendamm und am Hermannplatz noch vor den anstehenden Wahlen gefasst werden können.

Wir stehen Ihnen selbstverständlich weiterhin für einen offenen und konstruktiven Austausch zu den genannten Projekten auch persönlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen – Abteilung II

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

11. Februar 2019

Sekretariat:
Durchwahl:
E-Mail:
Unser Zeichen:

KARSTADT Hermannplatz – Wiederherstellung

Sehr geehrter Herr

wie bereits erläutert, vertreten wir die SIGNA Real Estate Management Germany GmbH mit ihrer Grundstücksgesellschaft Berlin, Hermannplatz 5-10 Immobilien GmbH & Co. KG als Eigentümerin des KARSTADT-Gebäudes am Hermannplatz. Unsere Mandantin hat Ihnen schon ihre ersten Konzepte dazu vorgestellt, nach denen sie eine umfassende Neugestaltung des KARSTADT-Gebäudes durchführen möchte, in dessen Zuge die Fassade in ihrer Ursprungsgestalt der Entstehungszeit 1927-29 nach dem Entwurf von P. Schaefer nachempfunden und der Bau seinen einstigen öffentlichen Dachgarten zurückerhalten soll. Nach unserer Überzeugung handelt es sich bei dem Projekt um eine Baumaßnahme von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, die einer überbezirklichen Bauleitplanung durch die Hauptverwaltung bedarf.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Vorhabens sollte der Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Projekts vorzugsweise durch Festsetzung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gesetzt werden. Das neue KARSTADT-Gebäude soll nicht allein die schon bisher vorhandenen Einzelhandelsfunktionen in einer anderen Hülle aufnehmen. Beabsichtigt ist, insbesondere den Dachgarten – wie sein historisches Vorbild – zu einem öffentlichen Ort mit weit ausstrahlender Anziehungskraft und wichtiger Fremdenverkehrsfunktion für Gesamt-Berlin werden zu lassen. Zur Regelung und Sicherung dieser öffentlichen Nutzungen bietet sich der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Plangeber und Vorhabenträger an. Darüber hinaus würde die Regelung des § 12 BauGB eine flexible, projektspezifische Planung ermöglichen, die insbesondere auch Abweichungen von den Maßbegrenzungen des § 17 BauNVO erlaubt. Dies wäre Voraussetzung dafür, die stadtbildprägende Fassade des Schaefer-Entwurfs mit den charakteristischen Turmaufbauten in einer Neuinterpretation ihrer historischen Gestalt auf rechtssicherer Grundlage wiedererstehen zu lassen.

Aufgrund der überbezirklichen Bedeutung des Projekts, seiner geographischen Lage und der zu erwartenden Strahlkraft über Berlin hinaus, drängt es sich nach unserem Dafürhalten auf, die Regelung der planungsrechtlichen Aspekte in einem solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der **Zuständigkeit der Hauptverwaltung** zu verorten. Eine originäre Zuständigkeit des Senats besteht bekanntlich insbesondere, wenn dieser einer Planung gemäß § 9 AGBauGB **außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung** beimisst. Darin liegt das entscheidende Abgrenzungsmerkmal der Zuständigkeiten.

Der Begriff der „außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung“ war bereits Gegenstand der **Rechtsprechung des OVG Berlin(-Brandenburg)**. Es handelt sich zwar um ein gerichtlich überprüfbares Tatbestandsmerkmal, der Senatsverwaltung kommt bei der Auslegung nach Auffassung des OVG aber ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu.¹ Diesen begründet das Gericht maßgeblich mit der „politischen Komponente“ des Begriffs, die allein von der Hauptverwaltung, nicht jedoch von der jeweiligen Bezirksverwaltung, eingeschätzt werden könne und sich – in verringertem Maße – auf die Beurteilung der Außergewöhnlichkeit eines *Vorhabens* (in Abgrenzung zum Gebiet) erstrecke. Eine nähere gesetzliche Konkretisierung sei kaum praktikabel, die Ausfüllung des Begriffs ohnehin wesentlich durch die die „bau-, sozial- und wirtschaftspolitische Entwicklung der Stadt lenkenden Zielsetzungen durch die Hauptverwaltung und die auf ihre Entscheidung einwirkenden politischen Instanzen“ bestimmt.

Einige spezifische Merkmale der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung eines Vorhabens hat das OVG in seiner Entscheidung näher umrissen. Eine außergewöhnliche

¹ Siehe hierzu und zu den folgenden Rechtsprechungszitaten OVG Berlin, Urt. v. 31.08.1999 – 2 B 13/99 –, LKV 2000, 453 ff.

stadtpolitische Bedeutung sei abstrakt dann gegeben, wenn das Vorhaben „nicht nur gesamtstädtische oder überbezirkliche Auswirkungen habe, sondern eine über das übliche – ‚gewöhnliche‘ – Maß hinausgehende, hervorgehobene Bedeutung für das Stadtganze“ aufweise. Dabei handele es sich jedoch nicht um einen seltenen Ausnahmefall, dem Vorhaben müsse lediglich „für die Stadt und ihre künftige Entwicklung nach Maßgabe der von der Hauptverwaltung verfolgten stadtpolitischen Ziele ein besonderes Gewicht zuzuerkennen“ sein.

Erfolgreich konnte die Hauptverwaltung nach diesen Maßstäben geltend machen, dass die Einfügung eines Einkaufszentrums auf einem Grundstück von ca. 10.000 m² Fläche in die gesamtstädtische Zentrenstruktur unter Beachtung der Leitsätze des Flächennutzungsplans (Überwindung ungleichgewichtiger Zentrenverteilung) ein besonderes Gewicht aufweise. Dass der Flächennutzungsplan für das betroffene Grundstück noch kein Unterzentrum vorsah und der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Bauflächen unterhalb der Mindestgröße von drei Hektar in aller Regel eine stadtstrukturelle Bedeutung absprach, stand dem nicht entgegen. Gleichzeitig wies das OVG darauf hin, dass nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb auf diese Weise der Planungszuständigkeit der Hauptverwaltung unterliege. Hinzutreten müssten „nach Art, Umfang, Situierung und möglichen Auswirkungen auf die Umgebung“ besondere Merkmale, die dem Vorhaben ein stadtpolitisches Gewicht verleihen. Diese erkannte das Gericht etwa im Standort des Vorhabens am Schnittpunkt verschiedener Bezirke und dem Widerspruch zu bisherigen Planungen des Senats zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes im Konzept zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen von 1992.

Die Rechtsprechung des OVG bildet somit *einen* wichtigen Ausgangspunkt bei der Entscheidung über das Vorliegen einer außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung. Es darf daneben aber nicht übersehen werden, dass in der Vergangenheit weitere, höchst unterschiedliche **Planungen des Senats** ohne rechtliche Beanstandung auf das Merkmal der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gestützt wurden. Im Folgenden verweisen wir illustrierend auf Beschlüsse im Zusammenhang sowohl mit großflächigen Gebieten (Tempelhofer Feld², Heidestraße³, Molkenmarkt/Klosterviertel⁴) als auch mit Arealen von vorhabenspezifischem Umriss (Unter den Linden/Friedrichstraße⁵, Spreedreieck⁶, BMW-Niederlassung am Messedamm⁷, Mauerpark⁸). Die im Folgenden zur Veranschaulichung

² Siehe hierzu AbgH-Drs. 16/0840 (ohne Paginierung).

³ Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan 1-62b vom 08.07.2016, S. 178.

⁴ Siehe hierzu AbgH-Drs. 15/1104, S. 4.

⁵ Siehe hierzu AbgH-Drs. 14/1006, S. 2 f.

⁶ Siehe hierzu AbgH-Drs. 13/1943, S. 2.

⁷ Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan 4-3a vom 28.09.2012, S. 5.

⁸ Siehe hierzu die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE vom 12.11.2015, S. 280.

gewählten Hinweise sind jeweils den in den vorstehenden Fußnoten zitierten Fundstellen entnommen.

In der Zusammenschau der Rechtsprechung und Planungspraxis lassen sich insbesondere die folgenden, **wiederkehrenden Aspekte** als Bausteine einer außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung identifizieren. Dabei ist vorab zu betonen, dass diese Auflistung weder abschließend zu verstehen ist, noch notwendigerweise stets *alle* oder auch nur die Mehrheit der genannten Kriterien durch eine Vorhabenfläche bzw. das Vorhaben zu erfüllen sind. Im Einzelnen geht es vorwiegend um folgende Qualitäten:

- **Räumliche und symbolische Zentralität des Ortes:** Für eine stadtweite Bedeutung eines Gebiets spricht, dass es sich in einer zentralen Lage der Gesamtstadt Berlin befindet. Diesen Aspekt hat der Senat z.B. hinsichtlich des Spreedreiecks, des Molkenmarkts und der Kreuzung Unter den Linden/Friedrichstraße betont. Dabei ist nicht ausschließlich auf die *geographische* Zentralität abzustellen, die sich beispielsweise auf die historische Mitte von Berlin beziehen würde. Als zentral sind auch solche Gebiete einzustufen, deren Signifikanz vorrangig durch die Wahrnehmung der Stadtgesellschaft bestimmt wird und die damit als *symbolisch* zentraler Ort bezeichnet werden können. Dies kann etwa, wie im Falle der Heidestraße, durch die Nähe zu wichtigen Umsteigeknoten des Verkehrs (dort: Hauptbahnhof) motiviert sein.
- **Gesamtstädtische städtebauliche Bedeutung:** In der räumlichen Wahrnehmung der Gesamtstadt Berlin stehen bestimmte Orte im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit, weil sich an ihnen Verkehrsströme bündeln, außergewöhnliche stadträumliche Konstellationen auftreten oder die baulichen Gegebenheiten eine besondere Prominenz oder Beliebtheit kennzeichnet. Hierbei handelt es sich um neuralgische Punkte für die städtebauliche Darstellung Berlins. Auf diesen Aspekt ist eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung etwa in den Fällen des Spreedreiecks oder der Kreuzung Unter den Linden/Friedrichstraße gestützt worden.
- **Größe des Areals:** Teils ergibt sich die Bedeutung eines Gebiets oder Vorhabens bereits aus seiner räumlichen Ausdehnung, die jeweils zur konkreten städtebaulichen Umgebung in Relation zu setzen ist. Hierauf verwies der Plangeber in den Fällen des Spreedreiecks, des Tempelhofer Feldes und der Heidestraße.
- **Lage im Grenzbereich mehrerer Bezirke:** Erhebliche Bedeutung besitzt auch die Lage eines Gebiets unmittelbar an Bezirksgrenzen. Hierdurch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass in der Planung bezirksübergreifende Belange berührt werden, die durch die bloße Einbindung benachbarter Bezirke durch die jeweils geographisch zuständige Bezirksverwaltung nicht bewältigt werden können. An diesen Orten besteht ein gesamtstädtisches Interesse an einer überbezirklichen Koordination und einem

Ausgleich der Interessen und Belange unter Einbeziehung der betroffenen Bezirke. Hierauf wies bereits das OVG Berlin-Brandenburg in seiner zitierten Entscheidung hin. Auch die Hauptverwaltung als Plangeber bezog sich wiederholt – etwa im Falle des Tempelhofer Feldes – auf diesen Aspekt.

- **Qualität der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und übergeordneten Straßen; verkehrsräumliche Lage:** Die Wahrscheinlichkeit, dass einem Vorhaben eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung beizumessen ist, steigt mit der Qualität und Dichte der verkehrstechnischen Erschließung. Dies hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass durch die gute Erreichbarkeit des Vorhabens aus weiten Teilen der Stadt zugleich die symbolische Zentralität und eine überbezirkliche Nutzung des Gebiets begünstigt werden. Zu Recht hat deshalb der Plangeber in den Fällen der Kreuzung Unter den Linden/Friedrichstraße, des Molkenmarkts, des Spreedreiecks, der Heidestraße und der BMW-Niederlassung am Messedamm maßgeblich auf die ausgeprägte verkehrsräumliche Einbindung der jeweiligen Vorhaben verwiesen.
- **Gesamtstädtische Nutzung des Vorhabens:** Keiner weiteren Erläuterung bedarf es, dass das gesamtstädtische Interesse an der Steuerung einer Planung erhöht ist, wenn eine zukünftige Nutzung des Vorhabens durch Bürgerinnen und Bürger aus mehreren oder gar allen Bezirken sowie durch Besucherinnen und Besucher Berlins zu erwarten ist. Dieser Aspekt spielte etwa im Falle des Spreedreiecks, der Kreuzung Unter den Linden/Friedrichstraße, der Heidestraße und des Mauerparks eine Rolle.
- **Gesamtstädtische Symbol- oder Überlieferungskraft; Prominenz:** Von besonderer Bedeutung für die Gesamtstadt sind des weiteren solche Orte, die aus Gründen ihrer historischen Signifikanz oder wegen ihrer großen Beliebtheit eine hervorgehobene Symbolkraft für die Gesamtstadt besitzen oder schlicht wegen ihrer überörtlichen Prominenz für ganz Berlin von Belang sind. Unabhängig von einer etwaigen Zentralität kennzeichnete diese Qualität beispielsweise den Molkenmarkt, die Kreuzung Unter den Linden/Friedrichstraße und das Tempelhofer Feld.
- **Bestehen gesamtstädtischer Planungen für das Gebiet:** Eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung wird außerdem dadurch indiziert, dass bereits gesamtstädtische Planungen für das jeweilige Gebiet bestehen. Dabei kommt es, wie auch die Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg zeigt, nicht darauf an, ob diese zur beabsichtigten Überplanung des Gebiets in Widerspruch stehen, ihr entsprechen oder lediglich parallel zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans liegen. Beispiele für Berührungspunkte mit gesamtstädtischen Planungen bilden der Molkenmarkt, die Kreuzung Unter den Linden/Friedrichstraße und die Heidestraße.

- **Bedeutung für die wirtschaftspolitische Ausrichtung und Entwicklung des Landes:** Steht ein Vorhaben in enger Beziehung zur Realisierung zentraler wirtschaftspolitischer Ziele der Hauptverwaltung oder droht es, diese zu berühren, so wird auch hierdurch eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung indiziert. Dies galt etwa für die BMW-Niederlassung am Messedamm wegen der Bedeutung des hiervon berührten Messestandorts. Auch gesamtstädtische Strategien und Erwägungen der Wohnungswirtschaft oder der Tourismusentwicklung können hier Berücksichtigung finden, wie die Beispiele Heidestraße und Mauerpark zeigen.
- **Komplexität und Koordinierungsbedarf bei Planung und Realisierung:** Steht zu erwarten, dass die planerische Steuerung eines Projekts besonders aufwändig, vielschichtig oder komplex sein wird, so kann eine Zuständigkeit der Hauptverwaltung auch hierdurch begründet sein. Dies galt z.B. für Tempelhofer Feld und Heidestraße.
- **Haushaltsauswirkungen für das Land:** Eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung ergibt sich schließlich dann, wenn davon auszugehen ist, dass die Realisierung des Vorhabens spürbare finanzielle Belange des Landes berührt. Hierauf verwies das Abgeordnetenhaus in den Fällen Mauerpark und Spreedreieck.

Dem Vorhaben einer Erweiterung des **KARSTADT-Gebäudes am Hermannplatz** unter Neuinterpretation der ursprünglichen Fassade und Wiederherstellung des berühmten öffentlichen Dachgartens kommt nach diesen Kriterien in mehrfacher Hinsicht eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung zu. Dies ergibt sich insbesondere aus folgenden Qualitäten des Vorhabens:

- **Räumliche und symbolische Zentralität des Ortes:** Maßgeblich ist zum einen die mehrfach herausgehobene Lage des Vorhabens. Der Hermannplatz weist eine sekundäre *räumliche* Zentralität im Kontext der Gesamtstadt Berlin auf. Zwar bildet er keinen Teil des historischen Zentrums der Altstadt und der barocken Stadterweiterungen. Durch seine Lage innerhalb des S-Bahn-Rings kommt ihm aber jedenfalls die Zentralität vergleichbarer Teilzentren im unmittelbaren Umkreis des historischen Zentrums zu, die in ihrer polyzentralen Netzstruktur die besondere Gliederung Berlin als historisch zusammengewachsenes Stadtgefüge widerspiegeln. Dies entspricht auch dem Rang seiner *symbolischen* Zentralität im gesamtstädtischen Gefüge.
- **Gesamtstädtische städtebauliche Bedeutung:** Die städtebauliche Bedeutung des Hermannplatzes ergibt sich insbesondere aus der Struktur des Straßennetzes im südlichen Kreuzberg und in Neukölln. Durch die Zusammenführung der südlich zulaufenden Verkehrswege aus Rudow/Britz/Neukölln und die Überleitung in die Magistrale des Generalszugs, die Urbanstraße sowie den auf die historische Mitte ausgerichteten Kottbusser Damm wirkt der Hermannplatz als einzige vergleichbare Platzanlage im

weiteren Umfeld in besonderer Weise als stadträumlicher Knotenpunkt, dessen Gestaltung daher auch städtebaulich eine herausgehobene Relevanz entfaltet. Das Ursprungsgebäude in seiner nachzuempfindenden Gestalt wurde bereits bauzeitlich als „für den Hermannplatz [...] hervorragender städtebaulicher Abschluss“⁹ angesehen.

- **Größe des Areals:** In Relation zu den umliegenden Altbauquartieren hebt sich das Vorhabengrundstück mit einer Größe von mehr als 1,6 Hektar deutlich ab und übertrifft damit die Größe der Referenzprojekte Spreedreieck, Cuvry-Brache oder BMW-Niederlassung am Messedamm erheblich.
- **Lage im Grenzbereich mehrerer Bezirke:** Das Vorhaben liegt unmittelbar an der Grenze der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Während das Baugrundstück selbst ersterem zugeordnet ist, liegt bereits das öffentliche Straßenland an der Gebäudefront zum Hermannplatz in letzterem. Auch soweit die geplante Hauptfassade hervortretende Bauteile aufweisen wird (z.B. Vordächer), liegen diese somit im Bezirk Neukölln, über den zudem ein wesentlicher Teil der Erschließung erfolgen wird. Darüber hinaus ist das Vorhaben aufgrund des „gezackten“ Grenzverlaufs in der Umgebung zu mehreren Seiten von Teilen des Bezirks Neukölln umschlossen. Aus diesem Grunde und in Anbetracht der am Hermannplatz zusammenlaufenden Verkehrsadern Nord-Neuköllns, also der Hauptradialstraßen und der U-Bahnlinien U7 und U8, ist sicher, dass die Auswirkungen des Vorhabens die Belange des Bezirks Neukölln sowohl funktional als auch hinsichtlich der von ihm ausgehenden städtebaulichen Prägung intensiver als die des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg berühren werden. Eine gleichberechtigte, konsensuale Beteiligung beider Bezirke unter maßgebender Berücksichtigung der geschilderten gesamtstädtischen Belange kann nur in der Planungszuständigkeit der Hauptverwaltung angemessen gewährleistet werden.
- **Qualität der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und übergeordneten Straßen; verkehrsräumliche Lage:** Die Qualität der Erschließung des Hermannplatzes hebt diesen unter den Knotenpunkten im Südosten der Berliner Innenstadt hervor. Sechs übergeordnete Straßenverbindungen münden unmittelbar in den Platz ein. Der U-Bahnhof Hermannplatz als auch architektonisch bedeutsames Bauwerk innerhalb des Berliner Nahverkehrsnetzes verbindet zwei U-Bahnlinien und soll zukünftig zusätzlich wieder an das Netz der Tram angeschlossen werden. Die hierfür laufenden Planungen fallen in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Verkehr, Umwelt und Klimaschutz und berühren schon deshalb auch Anliegen der Hauptverwaltung. Darüber hinaus entzieht sich die wünschenswerte Neuordnung des öffentlichen Raums einer planerischen Gestaltung in der Bezirkszuständigkeit Friedrichshain-Kreuzbergs, da

⁹ Alfred Wedemeyer, DBZ 1929, Seite 548, zit. nach Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin (Hrsg.), Berlin und seine Bauten, Teil VIII/A, 1978, S. 58 f.

der Hermannplatz vollständig im Bezirk Neukölln liegt. Das Vorhaben ist überdies sowohl historisch als auch baulich und symbolisch eng mit dem U-Bahnhof verbunden. Ein U-Bahntunnel führt durch das Kellergeschoss des Bestandsbaus und das Warenhaus ist über einen unmittelbaren unterirdischen Zugang mit dem U-Bahnhof verbunden.

- **Gesamtstädtische Nutzung des Vorhabens:** Aufgrund der Lage an der Bezirksgrenze ist jedenfalls von einer bezirksübergreifenden Nutzung des Vorhabens schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszugehen. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der architektonischen Ausstrahlungskraft und der Attraktivität des Dachgartens als Freizeit- und Kulturstätte eine teils gesamtstädtische, jedenfalls aber erhebliche touristische Nutzung hinzutreten wird.
- **Gesamtstädtische Symbol- oder Überlieferungskraft / Prominenz:** Der in den Jahren 1927 bis 1929 entstandene Ursprungsbau des KARSTADT-Gebäudes zählte bereits zum Zeitpunkt seiner Errichtung zu den herausragenden Beispielen der Berliner Warenhausarchitektur und hat sich trotz seiner weitgehenden Zerstörung im Zweiten Weltkrieg bis heute einen erheblichen Bekanntheitsgrad bewahrt. In aller Kürze soll hier lediglich darauf verwiesen werden, dass gerade die wiederherzustellenden Teile bzw. Qualitäten, insbesondere die vom Art déco geprägte Fassade mit den markanten Turmbauten und der öffentlich zugängliche Dachgarten, wesentlicher Ursprung dieser überregionalen Bekanntheit waren. Bereits die zeitgenössische Wahrnehmung des Gebäudes, das „durch seine imponierenden Ausmaße und sein reichliches Angebot als ‚Großstadtwunder‘ galt und unbestritten das modernste dieser Art in Europa war“¹⁰, lässt es als „größte[n] und großartigste[n] Warenhausbau“¹¹ der Weimarer Republik hervortreten. Dies bezog sich insbesondere auf die gotisierende Vertikalität der Fassade und ihrer Turmhäuser und den Dachgarten, „wie er in gleicher Vollendung weder in Europa noch in Amerika besteht.“¹² Die so begründete Prominenz des Gebäudes schlägt sich bis heute auch medial nieder. Es ist davon auszugehen, dass eine nachempfindende Neuinterpretation in ihrer architektonischen Einzigartigkeit und überregionalen Bekanntheit eine gesamtstädtische Relevanz entfalten und eine bedeutende Sehenswürdigkeit Berlins wiedererstehen wird.
- **Bedeutung für die wirtschaftspolitische Ausrichtung und Entwicklung des Landes:** Die Entwicklung des Vorhabens hat unmittelbare Bedeutung für die Tourismusentwicklung der Gesamtstadt Berlin. In der aktuellen Fassung des Tourismuskonzepts 2018+ wird eingangs als Erkenntnis formuliert, dass der Berlin-Tourismus räumlich

¹⁰ Landesdenkmalamt Berlin (Hrsg.), Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Denkmale in Berlin – Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Ortsteil Kreuzberg, 2016, S. 89.

¹¹ Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin (Hrsg.), Berlin und seine Bauten, Teil VIII/A, 1978, S. 57.

¹² Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin (Hrsg.), Berlin und seine Bauten, Teil VIII/A, 1978, S. 58.

stark konzentriert sei, obwohl alle Bezirke diesbezüglich Potenzial bieten. Die Wiederherstellung der ursprünglichen Gestalt des KARSTADT-Gebäudes und des öffentlichen Dachgartens kann dazu beitragen, insbesondere im Bezirk Neukölln an einem insoweit bisher vernachlässigten Ort einen besonderen Anziehungspunkt für qualitativ entwickelten Kulturtourismus zu entwickeln, die gleichzeitig und vorrangig einen positiven Beitrag zur Freizeitqualität der Berliner Bevölkerung leistet. Die Steuerung dieses Prozesses und die Schaffung einer neuen, national und international bekannten Sehenswürdigkeit begründet ebenfalls eine außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Projekts.

Dass das Vorhaben nicht jedes einzelne der eingangs genannten Kriterien erfüllt und z.B. keine unmittelbaren Haushaltsauswirkungen für das Land Berlin erwarten lässt, stellt seine unzweifelhaft bestehende außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung nicht in Frage. Eine Berührung sämtlicher genannten Aspekte ist zur Begründung einer außerordentlichen stadtpolitischen Bedeutung nicht erforderlich.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Argumente für die Planungszuständigkeit Ihres Hauses intern prüfen und diskutieren würden. Falls noch Erläuterungsbedarf zu unseren Ausführungen besteht, können Sie sich jederzeit gern an uns wenden.

Gern können wir das weitere Verfahren in einem gemeinsamen Gespräch eingehender erörtern. Diesbezüglich sind wir Ihnen für Terminvorschläge dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Gesprächsprotokoll: Karstadt am Hermannplatz

Ort: SenSW, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Zeit: Donnerstag, 16.05.2019, 11.00 – 12.00 Uhr

Teilnehmer:

SenSW:

(II)

(II C)

(II C 1)

SIGNA:

Herr berichtet einleitend von der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der BVV Friedrichshain-Kreuzberg am Vorabend. Dort sei dem Ausschuss sowie den eingeladenen Mitgliedern der BVV Neukölln das Projekt in seinem gegenwärtigen Stand vorgestellt worden. Im Ausschuss und in der Zuhörerschaft seien kritische Nachfragen und Anregungen vorgebracht worden, jedoch keine grundsätzliche Ablehnung des Projekts. **Herr** ergänzt, dass Bezirksstadtrat Schmidt die Frage der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung angesprochen habe, hier die Rechtsauffassung der SIGNA (Zuständigkeit der Senatsverwaltung) sowie seine Rechtsauffassung (Zuständigkeit des Bezirks) referiert habe und darauf verwiesen habe, dass die rechtliche Prüfung hierzu andauere.

Herr bewertet das Ergebnis der Ausschusssitzung dahingehend, dass die rechtlichen und tatsächlichen Fragen des weiteren Vorgehens demnach offen angegangen werden könnten, da der Erfolg des Projekts nicht von der Zuordnung der Zuständigkeit abhängt.

Herr fasst die rechtlichen Rahmenbedingungen zusammen. Es gehe hier nicht um einen Fall des Eingriffs in Rechte des Bezirks, sondern um die rechtmäßige Abgrenzung der jeweils originären Zuständigkeiten von Senatsverwaltung und Bezirk. Dies werde durch die verfassungsrechtliche Festlegung der Zuständigkeit der Hauptverwaltung gemäß Art. 64 Abs. 2 Satz 3 VvB untermauert. Bei einer offenkundig fehlerhaften Entscheidung dieser Frage drohe ein erhebliches Prozessrisiko, da für diesen Fall eine Heilung nicht vor-

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Der Senator



Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Frau Bezirksbürgermeisterin Monika Herrmann
Herrn Bezirksstadtrat Florian Schmidt

Berlin, 30. September 2021

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Projekt „Karstadt am Hermannplatz“
(Hermannplatz 5-10) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg**
Eingriff gemäß § 7 Abs. 1 S. 4 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG und § 8 Abs. 3 lit. c AZG

Sehr geehrte Frau Bezirksbürgermeisterin Herrmann,
sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat Schmidt,

ich nehme Bezug auf das Weisungsschreiben meines Hauses vom 02.09.2021. In Ihrer Rückäußerung vom 17.09.2021 haben Sie mitgeteilt, dass sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erst nach Beendigung des aktuell durch mein Haus durchgeführten Verfahrens zur Grundlagenermittlung einleiten können und darüber hinaus grundsätzliche Bedenken gegen das von SIGNA vorgelegte Projekt bestehen.

Zwischen SIGNA und dem Land Berlin wurde am 03.08.2020 ein Letter of Intent (LOI) abgeschlossen, um u. A. eine partnerschaftliche Zusammenarbeit beim Fortbetrieb der Warenhausstandorte von Galeria Karstadt Kaufhof und bei der Umsetzung damit in Zusammenhang stehender städtebaulicher Projekte zu sichern. Für den Warenhaus-Standort am Hermannplatz wurde vereinbart, dass ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzung des Projekts „Karstadt am Hermannplatz“ noch in dieser Legislaturperiode angestrebt wird.

Das Vorhaben ist nicht nur aufgrund seiner Komplexität und Größe sowie verkehrs- und stadträumlichen Lage an der Bezirksgrenze zwischen Friedrichshain-Kreuzberg/ Neukölln von gesamtstädtischer Bedeutung, sondern auch aufgrund seiner Funktion als Einzelhandelsstandort mit überbezirklicher Anziehungskraft:

Unabhängig davon ist der Einzelhandel maßgeblich von den Folgen der Corona-Krise betroffen. Das Projekt dient dem langfristigen Betrieb des Warenhauses, der Sicherung von Arbeitsplätzen im Einzelhandel und der Stärkung der Berliner Zentren.

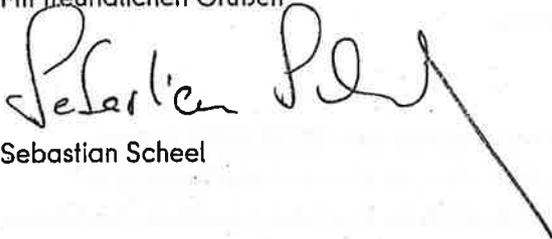
Das Unterlassen der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Projekt „Karstadt am Hermannplatz“ beeinträchtigt dringende Gesamtinteressen Berlins, insbesondere nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB (Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans, hier: Einzelhandelskonzentration).

Da Sie erklärt haben, meiner Weisung vom 02.09.2021 in der angegebenen Frist nicht Folge leisten zu können, mache ich zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins von meinem Eingriffsrecht nach § 7 Abs. 1 S. 4 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG Gebrauch und ziehe das Verfahren nach § 8 Abs. 3 lit. c AZG zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans an mich.

Ich bitte um Herreichung sämtlicher Unterlagen, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeutsam sind.

Mit der Durchführung des Verfahrens ist die Abteilung II beauftragt. Eine enge Abstimmung mit dem Bezirksamt ist beabsichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastian Scheel', with a long horizontal stroke extending to the right.

Sebastian Scheel

gesehen sei. Komme das OVG Berlin-Brandenburg im Falle einer späteren Normenkontrolle, die als Vollkontrolle der Rechtmäßigkeit durchgeführt werde, zu dem Ergebnis, dass der Bezirk nicht zuständig gewesen sei, so müsse das Aufstellungsverfahren vollständig erneut durchgeführt werden. Komme es hierdurch zur Unterbrechung der Baumaßnahmen während der Realisierung des Vorhabens, bestehe somit auch ein Staatshaftungsrisiko. Geboten sei daher eine willkürfreie Entscheidung über das Vorliegen einer außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung. Diese wäre vorzugsweise an den gerichtlich bereits entschiedenen Referenzfällen zu orientieren.

Herr merkt an, dass das Verständnis der Senatsverwaltung bisher dahin gegangen sei, dass die Feststellung gemäß § 9 Abs. 1 AGBauGB für die Zuständigkeit konstitutiv wirke.

Herr betont, dass zwingend noch eine Befassung der zuständigen juristischen Sachbearbeiter der Bezirksämter mit der Zuständigkeitsfrage erfolgen sollte, um das bestehende Risiko auch dort fachlich zu bewerten.

Herr greift diesen Vorschlag auf und verweist darauf, dass die Frage in dieser Konstellation bisher nicht aufgetaucht sei. Sie sei daher möglicherweise im politischen Kontext noch nicht präsent. In den Bezirken bestehe die Vorstellung, dass eine grundsätzliche Zuständigkeit des Bezirks gegeben sei, in die die Senatsverwaltung im Einzelfall „eingreife“. Er weist auf die jüngsten Diskussionen zu Bebauungsplänen an der Hertzallee und für die Zentral- und Landesbibliothek hin. Bisher bestehe kein fester Kriterienkatalog zur Definition der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung. Auch vergangene Fälle müssten daher gegebenenfalls erneut darauf überprüft werden, ob sie auf zutreffenden rechtlichen Bewertungen aufbauen.

Herr ergänzt, dass es hier anders als im Fall der Cuvry-Brache nicht um das Recht der Senatsverwaltung zur Wahrnehmung ihrer Zuständigkeit gegenüber dem Bezirk gehe, sondern darum, ob sich die Ermächtigung des § 9 Abs. 1 AGBauGB zur Pflicht verdichte („Ermessensreduzierung auf Null“).

Herr verweist darauf, dass man außerdem die politische Entscheidungsfindung auf Senats- und Bezirksebene abwarten müsse. Hierzu ergänzt **Herr** dass diese notwendig unter Beteiligung der juristischen Sachbearbeiter der Bezirksämter erfolgen solle und müsse.

Herr weist darauf hin, dass nach seiner Einschätzung auf beiden Verwaltungsebenen Erfolgsaussichten und Risiken für die Verwirklichung des Projekts bestünden. Auch das Abgeordnetenhaus werde auf bestimmte Planinhalte und vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der Baurechtschaffung bestehen. Dies müsse im Zusammenwirken der Senatsverwaltung und der beiden beteiligten Bezirke erfolgen.

Hinsichtlich der laufenden Planungen für die Verlängerung des Straßenbahnnetzes bis zum Hermannplatz kündigt Herr an, Herrn (SenUVK IV) wegen möglicher Interdependenzen zum Vorhaben zu kontaktieren. Hier bestehe ein erhebliches Verzögerungsrisiko. Auch darüber hinaus sei zu prüfen, ob sich die Zuständigkeit der Senatsverwaltung möglicherweise aus der Komplexität der mit dem Vorhaben verbundenen Folgefragen ergebe.

Die Senatsverwaltung, Abt. II, werde zunächst ein Antwortschreiben auf die rechtliche Einschätzung der SIGNA versenden. Des Weiteren werde die erörterte Befassung der juristischen Sachbearbeiter der Bezirksämter erfolgen. Hierbei seien die rechtlichen und tatsächlichen Herausforderungen des Projekts zu bewerten, insbesondere das erhöhte Bauvolumen, die Frage der Verkehrsauswirkungen und die Neugestaltung des Hermannplatzes. Hieran anschließend könne das Risiko eines Erfolgs möglicher Normenkontrollanträge bewertet werden.

Die Abstimmung mit den juristischen Sachbearbeitern der Bezirksämter werde zunächst intern erfolgen. SIGNA werde über die jeweiligen Einschätzungen aber im Nachgang informiert.

Von:
Gesendet: Mittwoch, 1. Dezember 2021 13:08
An:
Cc:

Betreff: AW: Karstadt am Hermannplatz // Arbeitsgespräch #8

Liebe

diese „Tagesordnung“ stellt aus meiner Sicht den Versuch dar, uns unter starken Erklärungs- und Handlungsdruck zu setzen. Das Aussetzen der Arbeitsgespräche wird deshalb auch von [Name] und mir als richtig erachtet.

Viele Grüße

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tel. +49 30 90139

@sensw.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Von: @SenSW.berlin.de>
Gesendet: Mittwoch, 1. Dezember 2021 11:32
An: @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>;
 @SenSW.berlin.de>
Betreff: WG: Karstadt am Hermannplatz // Arbeitsgespräch #8

Lieber Herr
 lieber Herr
 lieber

der Tenor der Veranstaltung geht weiterhin in die falsche Richtung. Ich werde der Signa mitteilen, dass wir diese Arbeitsgespräche aussetzen, bis der Kurs mit der neuen Hausleitung abgestimmt ist. Sind Sie mit diesem Vorgehen einverstanden?

Herr [Name], Sie haben ja bereits gesagt, dass Sie nicht teilnehmen.

Herzliche Grüße

Von: @signa.de>
Gesendet: Mittwoch, 1. Dezember 2021 11:19
An: @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @vontrott-lammek.de>; @gfp-stadtplanung.de [für BBPL 1-98] <@gfp-stadtplanung.de>
Cc: @signa.de>; @signa.de>
Betreff: Karstadt am Hermannplatz // Arbeitsgespräch #8

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den morgigen Termin um 16 Uhr würden wir gern folgende Punkte besprechen:

1. Weiteres Vorgehen mit Aufstellungsbeschluss
Im Koalitionsvertrag wird positiv auf die Weiterentwicklung des Karstadt-Areals verwiesen, somit wären die Voraussetzungen, die Herr Scheel formuliert hat erfüllt
2. Grundlagenermittlung
 - a. Feedback der Veranstaltungen: keine Transparenz mit dem LOI, Übergewichtung der Ini Hermannplatz (bei allen Werkstätten dabei), Einladungen doch für alle öffentlich, Niloufar Tajeri als „Forscherin“ in den Protokollen vorgestellt, und nicht als Anführerin Ini Hermannplatz
3. Masterplanverfahren und Kostenübernahmevereinbarung
 - a. Next Steps? Im Koalitionsvertrag nicht erwähnt
 - b. Reaktion auf unsere Antwort zur Kostenübernahmevereinbarung
4. Information zu Re-Use Wettbewerb

Wir freuen uns auf eine konstruktiven Austausch.

Beste Grüße

Project Manager Urban
Development

 **SIGNA**

SCAx GmbH
Upper West · Kantstraße 164 · 10623 Berlin
Germany
T: +
M: +

@signa.de · www.signa.de

Follow us   

Von:
Gesendet: Mittwoch, 29. Dezember 2021 15:45
An:
Betreff: SIGNA Sachstand

Liebe Kolleg:innen,

für euch zK: SIGNA hat sich offensichtlich aktuell in einem Schreiben an Herrn Geisel gewandt und um Initiative für ihre Projekte geworben. Im Telefonat mit Herrn Geisel teilte ich ihm den von ihm erbetenen wesentlichen Inhalt mit:

Hermannplatz: Zunächst moderiertes Verfahren unter FF von Abt. I und daran anschließend VEP unter unserer FF. Kein Verfahren nach § 9 AGBauGB sondern nach § 7. Er hinterfragte, was es denn auf der Basis des LOI noch groß an inhaltlicher Klärung bedürfe und weshalb Abt. I noch eine wichtige Rolle habe. Ich habe es in den Grundzügen erläutert, zum genaueren Ablauf der Sondierungsphase aber an Abt. I verwiesen. Dazu und zum Zeitplan wird er Herrn Künzel kontaktieren. Er begrüßt VEP statt AngebotsB-Plan.

Mit besten Grüßen

Von:
Gesendet: Dienstag, 18. Januar 2022 21:37
An:
Cc:
Betreff: WG: Hermannplatz / Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Anlagen: 220118_VB_Sen_Signa.docx

Lieber Herr , liebe ,

wegen der Kürze der Vorbereitungszeit übermittle ich die Vorbereitung für Sen, SBD und StS BW an Sie beide parallel mit der Bitte um entsprechende Weiterleitung.

Mit freundlichen Grüßen

@ : kleine Korrekturen beim Hermannplatz und Alex sind eingearbeitet.

Von: @SenSW.berlin.de>
Gesendet: Dienstag, 18. Januar 2022 14:37
An: @SenSW.berlin.de>
Cc: @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>
Betreff: AW: Hermannplatz / Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Liebe ,

anliegend die von , und mir zusammengestellte Vorbereitung. Die Nummerierung der Anlagen entspricht der Nummerierung im Word-Dokument.

Viele Grüße

Von: @SenSW.berlin.de>
Gesendet: Montag, 17. Januar 2022 16:52
An: @SenSW.berlin.de>;
 < @SenSW.berlin.de>
Cc: @SenSW.Berlin.de>
Betreff: Hermannplatz / Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Liebe

lieber Herr

am 20.1.22 wird der Senator mit der Fa. Signa, vertreten durch Herrn über die Projekte
des LOI sprechen. In diesem Zusammenhang bitte ich um

- Hermannplatz: Eine Übersicht der weiteren Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren und des Masterplanverfahrens,
- Hochhaus am Alexanderplatz: aktueller Sachstand,
- City West: Sachstand der Kooperationsvereinbarung mit den Vorhabenträgern.

Wv bei SBD Ref 19.1.22 Vormittags

Herzlichen Dank und Grüße

Persönliche Referentin der Senatsbaudirektorin
und Staatssekretärin für Stadtentwicklung Prof. Petra Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139

www.stadtentwicklung.berlin.de

< OLE-Objekt: Picture (Device Independent Bitmap) >> < OLE-Objekt: Picture (Device
Independent Bitmap) >> < OLE-Objekt: Picture (Device Independent Bitmap) >> < OLE-
Objekt: Picture (Device Independent Bitmap) >>

< OLE-Objekt: Picture (Device Independent Bitmap) >>

Von:
Gesendet: 2022 16:33
An:
Betreff: WG: Karstadt am Hermannplatz - Einladung Jury Re-Use Wettbewerb

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Kannst du das mal runterholen und dir das anschauen?
 uß

Von: @SenSW.berlin.de>
Ges 2 16:19
An: @SenSW.berlin.de>
Betreff: WG: Karstadt am Hermannplatz - Einladung Jury Re-Use Wettbewerb

Von:
Ges : :55
 @Se
 enSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>;
 @SenSW.berlin.de>
Betreff: WG: Karstadt am Hermannplatz - Einladung Jury Re-Use Wettbewerb

I und II zK

Von: @signa.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Januar 2022 10:28
 enSW.berlin.de>
 @signa.de>
Betreff: AW: Karstadt am Hermannplatz - Einladung Jury Re-Use Wettbewerb

Sehr geehrte Frau Professorin Kahlfeldt,

Hiermit möchte ich Ihnen noch eine kurze Animation zukommen lassen, die die Idee unseres Re-Use Wettbewerbs erläutert:
<https://vimeo.com/648607712/c93397182d>
 Weitere Informationen über das Projekt Karstadt am Hermannplatz finden Sie auf der Projekt-Webseite (www.nichtohneuch.berlin) terlagen auf dieser Plattform <https://c4c-berlin.de/projekte/kah/>

Beste Grüße,

Von:

Gesendet: Mittwoch, 5. Januar 2022 13:57

An: 'Petra.kahlfeldt@sensw.berlin.de' <Petra.kahlfeldt@sensw.berlin.de>

Betreff: Karstadt am Hermannplatz - Einladung Jury Re-Use Wettbewerb

Sehr geehrte Frau Professorin Kahlfeldt,

anbei finden Sie unser Schreiben zur Einladung als Jurymitglied für einen Re-Use Wettbewerb (Jurysitzung am 28.01.2022), sowie eine Illustration über unser Projekt „Karstadt am Hermannplatz“.

Diese Unterlagen sind heute auch per Post versendet worden.

Für einen Termin oder für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Senior Project Manager

 **SIGNA**

SIGNA Real Estate Management

Germany GmbH

Upper West · Kantstraße

164 · 10623 Berlin

G

T:

@signa.de · www.signa.de

Follow us   

UID: DE271566386 · Amtsgericht München · HRB 212995 · Geschäftsführer: Timo Herzberg, Tobias Sauerbier, Georg Christian Reuter

Wichtiger Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen, insbesondere Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, enthalten, zu deren Geheimhaltung der Empfänger verpflichtet ist. Die Informationen in dieser E-Mail sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie die E-Mail irrtümlich erhalten haben so ersuchen wir Sie, die Nachricht von Ihrem System zu löschen und sich mit uns in Verbindung zu setzen. Über das Internet versandte E-Mails können leicht manipuliert oder unter fremdem Namen erstellt werden. Daher schließen wir die rechtliche Verbindlichkeit der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen aus. Der Inhalt der E-Mail ist nur rechtsverbindlich, wenn er von uns schriftlich bestätigt und gezeichnet wird. Jegliche darin enthaltene Ansicht oder Meinungsäußerung ist die des Autors und stellt nicht notwendigerweise die Ansicht oder Meinung von SIGNA Real Estate Management Germany GmbH dar. Sollte trotz der von uns verwendeten Virus-Schutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht für evtl. hieraus entstehende Schäden.

Important notice: The contents of this e-mail may contain confidential and legally protected information that is in particular related to operational and trade secrets, which the recipient is obliged to treat as confidential. The information in this e-mail is made available exclusively for use by the addressee. In the event that the e-mail may have been sent to you in error, we would ask you to kindly delete this communication from your system and to contact us. E-mails sent via the Internet can be easily manipulated or sent out under someone else's name. We therefore do not accept legal liability for the information contained in this communication. The contents of the e-mail are only legally binding if they have been confirmed and signed by us in writing. If, in spite of our using Antivirus protection software, a virus may have penetrated your system through the sending of this e-mail, we do not accept liability for any damage that may possibly arise as a result of this. The opinions expressed in this message belong to sender alone and may not necessarily reflect the opinions of SIGNA Real Estate Management Germany GmbH.

Von:
Gesendet: Mittwoch, 16. März 2022 14:51
An:
Cc:
Betreff: AW: Lenkungsgruppe Karl-Marx-Straße zu SIGNA am Hermannplatz

Lieber Herr

besten Dank für die Informationen und die klarstellenden Worte von Ihrer Seite.
Mit freundlichen Grüßen

Von: @senstadt.berlin.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. März 2022 11:37
An: @senstadt.berlin.de>
Cc: @senstadt.berlin.de>; @senstadt.berlin.de>
Betreff: Lenkungsgruppe Karl-Marx-Straße zu SIGNA am Hermannplatz

Liebe Frau

ich wollte Sie darüber in Kenntnis setzen, dass das Vorhaben Hermannplatz gestern sehr emotional in der Lenkungsgruppe Karl-Marx-Straße diskutiert worden ist. Anlass war die Diskussion im SBW-Ausschuss am Montag. Die Lenkungsgruppe ist das zentrale Beteiligungsgremium für den Bereich der Karl-Marx-Straße unseres Fördergebiets KMS / Sonnenalle (Näheres siehe <https://www.kms-sonne.de/mitmachen/lenkungsgruppe/>).

Insbesondere wurde kritisiert, dass der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst wurde, ohne dass vorher das Verfahren der Grundlagenermittlung abgeschlossen worden sei. Einige Vertreter, die auch an Terminen der Grundlagenermittlung beteiligt waren, nehmen es so wahr, dass hier Fakten geschaffen würden ohne Rücksicht auf die Ergebnisse der Grundlagenermittlung. Zudem wurde kritisiert, dass bei den Werkstätten der konkrete Entwurf von Signa explizit ausgeklammert wurde, dieser nun aber als Grundlage für den B-Plan herangezogen werde.

Meine Kollegin Frau hat in der Sitzung deutlich gemacht, dass mit dem Aufstellungsbeschluss keine Vorfestlegungen getroffen sind und dieser nur der Startschuss für das weitere Verfahren darstellt. Gleichwohl ist bei den Beteiligten aber ein anderer Eindruck hängen geblieben. Weiterhin wird das Signa-Vorhaben von vielen sehr kritisch gesehen, gerade auch hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die Karl-Marx-Straße als Geschäftsstraße. Es wird weniger als Chance gesehen, sondern eher als Bedrohung. Dieser Belang bedarf daher im weiteren B-Plan-Verfahren sicher einer besonderen Aufmerksamkeit und unabhängiger gutachterlichen Unterfütterung.

Soweit zur Stimmungslage auf der Neuköllner Seite.

Für Rückfragen können Sie bzw. Ihre Kolleg*innen gern meine Kollegin (IV C 32) kontaktieren.

Gruß

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Integrierte Stadterneuerungsverfahren - IV C 3
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tel. +49 30 90139

l@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Stadtentwicklung und Wohnen
Herrn Andreas Geisel
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

SIGNA Prime Selection AG,
Palais Harach, Freyung 3, 1010 Wien

Termin
Ja / Nein
2. Hälfte Januar

ju 29.12.

Berlin, 21. Dezember 2021

Sehr geehrter Herr Senator Geisel,

zur Vereidigung als neuer Senator für Stadtentwicklung und Wohnen gratuliere ich Ihnen sehr herzlich! Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei dieser Aufgabe, damit Berlin für alle Bürgerinnen und Bürger eine gute Zukunft hat. Gerade dieser Bereich bietet wie kein anderer die Möglichkeit, das Land Berlin und unsere Heimatstadt voranzubringen, nicht nur architektonisch, sondern auch und vor allem im Hinblick auf eine zukunftsfähige Gestaltung der wichtigen Innenstadtzentren.

Wir als SIGNA wollen hierzu unseren aktiven Beitrag leisten. Wir sind fest davon überzeugt, dass unsere Berliner Projekte inhaltlich und städtebaulich innovationstreiber für die Stadt sind. Unsere gemischt genutzten Quartiersentwicklungen am Kudamm und am Hermannplatz schaffen zukunftsfähige Orte, indem sie Wohnen, Arbeiten, kulturelle und soziale Nutzungen an zentralen Standorten zusammenbringen. Für die ansässigen Warenhäuser wollen wir eine lebendige und attraktive Umgebung schaffen, die einen langfristigen Betrieb der so wichtigen Versorgungsfunktionen dieser Häuser langfristig sichert. Der Erfolg dieser Vorhaben ist eng mit der Zukunft der Arbeitsplätze in den Galeria-Häusern verknüpft. Die dort Beschäftigten haben durch die erheblichen Strukturänderungen im Einzelhandel und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie viel durchstehen müssen. Ihnen wollen wir mit unseren Projekten endlich einen positiven Ausblick in die Zukunft bieten.

Aufbauend auf dem im August 2020 vereinbarten LOI und den im Koalitionsvertrag gesetzten Zielen möchte ich mit Ihnen gerne über die anstehenden Schritte in der Umsetzung der zukunftsweisenden Projekte am Hermannplatz und Kudamm sprechen.

Ich freue mich auf eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünsche Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Weihnachtstage und einen guten Start in ein erfolgreiches Jahr 2022!

Mit freundlichen Grüßen

→ IB, IC, IA:
aus mehr

Gesprächsnotizen

Karstadt am Hermannplatz – Arbeitsgespräch #7

Sied i.D.

Webex Video-Termin am Donnerstag 04.11.21, 16:00-16:45

Was denken Sie?

Teilnehmer:

- SenSW: Frau , Herr , Herr
- SIGNA: Herr , Frau , Frau
- von Trott zu Solz Lammek:
- GfP Gesellschaft für Planung:

12/11

Zusammenfassung

- **Aufstellungsbeschluss**
 - Es gibt keine Neuigkeiten, wann der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.
- **Kostenübernahmevereinbarung**
 - SIGNA hat den Entwurf des Kostenübernahmevertrags erhalten und wird nach Prüfung auf SenSW zukommen
 - Zu dem darin beschriebenen Masterplanverfahren wird nochmal festgehalten, dass die Grundlagenermittlung als 1. Teil des Masterplanverfahrens gesehen wird, in dem die Rahmenbedingungen rund um den Hermannplatz herausgearbeitet werden
 - Das Masterplanverfahren und das Bebauungsplanverfahren sind zwei parallel verlaufende Prozesse, deren Ergebnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt zusammengeführt werden
 - Es besteht Konsens, dass beide Verfahren so effizient wie möglich gestaltet werden
 - betont, dass die Prozesse so gestalten werden, dass am Ende eine Beschlussfähigkeit im Abgeordnetenhaus sichergestellt werden kann
 - zeigt sich verwundert, dass im Rahmen eines § 12 BauGB Verfahrens, in dem grundlegend ein Durchführungsvertrag geschlossen wird, eine solche Vereinbarung im Vorfeld geschlossen werden sollte. Dazu fehlt die entsprechende rechtliche Grundlage.
 - Desweiteren merkt er an, dass es sehr außergewöhnlich ist, dass der „Durchgriff seitens SenSW zu den einzelnen Fachgutachten-Dienstleistern“ schriftlich geregelt werden soll
 - entgegnet, dass dies aus Erfahrungen aus der Vergangenheit resultiert und eher einer Klarstellung dient
- **Grundlagenermittlung:**
 - Es gibt wichtige Stakeholder, die keine Einladung erhalten haben und dies an SIGNA oder den Senat herangetragen haben
 - Es wird darum gebeten, dass noch entsprechende Plätze an der Veranstaltung für „Priority“ Menschen freigehalten werden
 - SIGNA stellt ein Verkehrsgutachten für die Zielgruppenwerkstatt „Verkehr“ zur Verfügung
 - Die Einladung für die Zielgruppenwerkstatt „Städtebau“ steht noch aus

- **Zeitplan:**

- Das nächste Arbeitsgespräch wird in gleicher Runde am Donnerstag, den 02.12.2021 um 16:00 Uhr terminiert. SIGNA verteilt eine entsprechende Einladung.

**JOUR FIX I + II**

Datum: 27.01.2022

Uhrzeit: 14 Uhr

Ort: Webex

I. Tagesordnung

TOPs Abteilung I

1. Masterplan Hermannplatz

TOPs Abteilung II

Verschiedenes

* I:

* I:

II. Protokoll

TeilnehmerInnen:

Abt. I:

Abt. II:

WBL:

	Inhalt / Information über	To do	Wer?
	Begrüßung	Regulär Hinweis Zuständigkeit PRT u. Moderation	Fr.
1.	Masterplan Hermannplatz		
	Sachstand: Prozess der Grundlagenermittlung wird durch IB zum Ergebnis geführt. Zuständigkeit für den VEP-Aufstellungsbeschluss liegt bei II. II klärt mit Hausleitung, ob ein konsolidiertes Projekt als Grundlage für B-Planung vorliegt. Konsens auf Senatsebene ist		

16.03.2022

Sen mit der Bitte um Zustimmung

25. 03. 2022

28.3.

Einverständnis

über

SenBauDir

Im 23.3.

über

I AbtL

21/3

Kopien an II A, IV C, I A, I C, I B 1, I B 2 (*Mz ist erfolgt*)

*IB
bitte schauen
+ auf die
Kolonnen
funktion*

Hermannplatz - Konzept Masterplanverfahren

*IGZ 1 m.d.B.
um Erledigung*

1. Ziel des Verfahrens

*IB u.R. z.W.
Verwendung*

Ziel des Verfahrens ist es, in einem Masterplan die Aktivitäten Berlins, sowohl der Senats- als auch Bezirksverwaltungen zur Entwicklung des Teilbereichs Hermannplatz des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm im Folgenden „Hermannplatz“ genannt, darzustellen.

5.3.3

Mögliche Aktivitäten können sein:

- a) Zusammenstellung öffentlicher/gemeinwohlorientierter Nutzungen, die im Gebäude Galeria Hermannplatz untergebracht werden sollen durch die Bezirke, einschließlich der dazu notwendigen Abstimmungen mit den Bedarfsträgern und der BIM, der Klärung der Finanzierung, ggf. unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, ggf. auch mit SenFin sowie der erforderlichen bezirksinternen Beschlussfassungen,
- b) Entwicklung eines Verfahrens für einen Gestaltungsplan für den Hermannplatz und die angrenzenden Straßenräume durch SenUMVK und die bezirklichen Straßen- und Grünflächenämter unter Einbeziehung des Projektes Straßenbahn,
- c) ggf. Ausweitung der Städtebauförderkulisse durch SenSBW,
- d) ggf. Entwicklung eines Geschäftsstraßenmanagements für oder Ausweitung des Geschäftsstraßenmanagements für die Karl-Marx-Straße auf den Hermannplatz und die angrenzenden Straßenräume, ggf. auch auf das Gebäude Galeria Hermannplatz durch die Bezirke.

2. Beteiligte

Beteiligt sind: SenSBW als initiiierende und koordinierende Dienststelle (FF I B i.V.m. II A, IV C und I A), SenUMVK, Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, SenWiEnBe, ggf. SenFin und BIM.

3. Ablauf

Erster Schritt soll ein Senatorenschreiben an Sen Jarasch und Sen Schwarz sowie die BezBM/BezStR der Bezirke sein. Dieses Schreiben enthält die Darstellung unter 1. sowie die Einladung zu einem Gespräch bei SenBauDir mit dem Ziel das weitere Verfahren auf StS-, bzw. BezStR-Ebene zu erörtern und festzulegen.

Zweiter Schritt könnte nach Zustimmung der Beteiligten die Delegation an die Arbeitsebene sein:

- I B würde in Absprache mit den Beteiligten eine monatlich tagende Koordinierungsrunde zur terminlichen und inhaltlichen Abstimmung der Beteiligten einrichten.
- zu 1 a) In Federführung der Bezirke kann ein Verfahren der Zusammenstellung öffentlicher/gemeinwohlorientierter Nutzungen, die im Gebäude Galeria Hermannplatz untergebracht werden sollen, konzipiert und im Folgenden durchgeführt werden.
- zu 1 b) In Federführung der SenUMVK oder eines bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes kann ein Verfahren für einen Gestaltungsplan für den Hermannplatz und die angrenzenden Straßenräume unter Einbeziehung des Projektes Straßenbahn entwickelt werden.
- zu 1 c) In Federführung der SenSBW kann eine Senatsvorlage zur Ausweitung der Förderkulisse erarbeitet werden.
- zu 1 d) In Federführung der Stadtentwicklungsämter der Bezirke kann das bestehende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die erweiterte Förderkulisse unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fortgeschrieben werden

4. Beteiligung

Mit Blick auf das 100-Tage-Programm, das für den Hermannplatz eine „umfangreiche Beteiligung der Stadtgesellschaft“ formuliert, könnten erneut Diskussionen im Umgang mit Beteiligung entfacht werden.

Eine förmliche Beteiligung ist auf jeden Fall im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-65 VE und im Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn gesetzlich vorgeschrieben.

Für den Fall, dass die Bezirke das bestehende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die erweiterte Förderkulisse fortschreiben (siehe 1 d), ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aufgrund der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung verpflichtend vorgeschrieben.

Für den Fall, dass die Bezirke ein Verfahren der Zusammenstellung öffentlicher/gemeinwohlorientierter Nutzungen, die im Gebäude Galeria Hermannplatz untergebracht werden sollen (siehe 1 a), oder eine Neugestaltung des Hermannplatzes auch in den Teilen, die nicht von der Straßenbahnplanung betroffen sind (siehe 1 b), durchführen wollen, sind Beteiligungsverfahren zu empfehlen.

Die Verfahren zur Erarbeitung des Masterplans selbst sowie zur Erweiterung der Städtebauförderkulisse (siehe 1 c) bedürfen keiner Bürgerbeteiligung. Der Masterplan ist ein verwaltungsinternes Instrument zur Koordinierung der Aktivitäten Berlins im Hinblick auf die Entwicklung des Hermannplatzes und wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-65 VE durchgeführt. Falls gewünscht, kann im IV. Quartal 2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Erörterung gemeinsam mit den Bezirken und der SenUMVK durchgeführt werden, wenn die Konturen des Masterplans im Wesentlichen erkennbar sind; im Rahmen dieser Veranstaltung sollten dann die Verfahren zu 1 a) bis d) im Mittelpunkt stehen.

5. Abschluss und Ergebnis

Das Verfahren soll spätestens vor Beginn der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-65 VE gem. § 4 (2) BauGB abgeschlossen sein. Nach Zeitplanung des Referates II A wird diese im I. Quartal 2023 stattfinden.

Abschließendes Dokument kann die zeichnerische Darstellung und textliche Beschreibung der Aktivitäten Berlins und / oder eine oder mehrere Verwaltungsvereinbarung/en zwischen den jeweils Beteiligten sein.

II A z.w.V.

über I A

I A 2

Signa / Karstadt Hermannplatz: Prüfung Erfordernis einer Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weitere Zentren-Aspekte

- a. Derzeit vermitteln der LOI und Signa-Planungen, dass am Standort auch künftig ausschließlich¹⁾ ein *Warenhaus* betrieben werden soll. Daher geht Referat I A davon aus, dass der Betriebstyp *Warenhaus* im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden wird.²⁾
- b. Sofern Signa für die Handelsetagen mehr Nutzungsflexibilität einfordert oder andere großflächige Einzelhandels-Betriebsformen³⁾ umsetzen möchte, wird eine Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung erforderlich.⁴⁾ Denn bei einer vom Bestand abweichenden Sortiments- und Vertriebsstruktur ist davon auszugehen, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden.⁵⁾
- c. Die ermittelten, gerade noch städtebaulich verträglichen Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen sollten in einem städtebaulichen Vertrag und – zur Bindung gegenüber Nachfolgeeigentümern – ergänzend per Baulast fixiert werden.⁶⁾
- d. Unabhängig von der Frage einer Auswirkungsuntersuchung sollte im Sinne des StEP Zentren 2030 durch Vereinbarungen erwirkt werden, dass auch künftig ein lebendiges, offen wirkendes Erdgeschoss umgesetzt wird (ohne Blindfassaden, blickdichte Fenster, Ladenrückseiten o.ä.) und dass während der Umbauphase durch z.B. Baustellenmanagement Beeinträchtigungen der umliegenden Geschäftslagen minimiert werden.

- 1) Ggf. allenfalls ergänzt um kleine Shops wie Apotheke, Bäcker, Blumenladen.
- 2) Die Festsetzung *Warenhaus* sollte eine dem Bestand vergleichbare Sortimentsstruktur gewährleisten, so dass gegenüber der aktuellen Situation keine nennenswert veränderten sortimentsgruppenspezifischen Kaufkraftströme ausgelöst werden. Referat I A bittet um Info, wie diese Festsetzung erreicht werden kann.
- 3) Ausschließlich oder als Mischform neben einem stark verkleinerten Warenhaus.
- 4) Grundlagen: § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Berücksichtigung des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche), ggf. § 2 Abs. 2 BauGB, ggf. Ziel 2.7 LEP HR, stadtentwicklungsplanerisches Beeinträchtungsverbot des StEP Zentren 2030 (Kap. 2.2). Anforderungen an eine Untersuchung: vgl. Steuerungsgrundsatz 5 (Kap. 2.2) des StEP Zentren 2030. Zu prüfen ist, ob ergänzend Auswirkungen auf Zielstellungen der umliegenden Fördergebiete untersucht werden müssten.
- 5) Beispiele für andere zu erwartende Betriebsformen (Berücksichtigung einer realitätsnahen Betrachtung des ‚worst-case‘, also des aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles, vgl. OVG NRW, Urteil 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013): Shop-in-Shop-Konzept, das einer Mall vergleichbar wäre, Designer-Outlet-Center (DOC), Factory-Outlet-Center (FOC), bestimmte Kaufhaus- und Fachmarkt-Betriebstypen (mit Sortimentschwerpunkten). Solche Betriebsformen zögen voraussichtlich u.a. größere Verkaufsflächen bestimmter Sortimentsgruppen, ggf. weit höhere Quadratmeterumsätze und veränderte Einzugsgebiete mit relevanten Umsatzverlusten umliegender Zentren nach sich.
- 6) Ähnliches Vorgehen bezogen auf eine Verkaufsflächenobergrenze: Mall of Berlin (bestätigt durch OVG Berlin-Brandenburg, Urteil 2 A 8.11 vom 22.09.2011).

i.A.

Von:
Gesendet: 09:35
An:
Cc: p-stadtplanung.de [für
 @davidchipperfield.de;
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum
 Aufstellungsbeschluss

Hallo Frau

vielen Dank für die Antwort. Da auch der amtliche Lageplan der ÖbVI Rek & Wieck die Bezeichnung Hasenheide 5, 6 / Urbanstraße 72 führt, soll der Geltungsbereich nun wie folgt abgegrenzt werden:

Grundstücke Urbanstraße 72 und Hasenheide 5-6 mit den Flurstücken 2195/3, 3/1 und 2100/6 der Gemarkung Kreuzberg, Flur 3 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Abteilung II - Städtebau und Projekte
Referat II A
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139
@senstadt.berlin.de
www.stadtentwicklung.berlin.de



Von: @signa.de>
Gese
An: n.de>
 gfp-stadtplanung.de planung.de>
 @davidchipperfield.de; @signa.de>
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Guten Tag

die Bezeichnung der Immobiliengesellschaft lässt keine Rückschluss auf die konkrete Adresse des Grundstücks am Hermannplatz zu.

Laut den Bezeichnungen im Grundbuchamt gelten die Adressen Urbanstraße 72, Hasenheide 5-6 auch für das Flurstück 3/1 Richtung Hermannplatz. Wäre das so als Anstoßwirkung ausreichend?

Es gibt Hinweise, dass das Flurstück 3/1 die zugehörige Adresse Hermannplatz 10 aufweist. Siehe anbei ein Gebührenbescheid zur Sondernutzung der Vordächer auf dem öffentlichen Straßenland Neukölln. Der Bescheid bezieht sich auf die Adresse Hermannplatz 10. Laut Google Maps verweist die Adresse Hermannplatz 10 auch auf das Flurstück 3/1.

Wir haben außerdem noch einer letzten Prüfung noch wenige Anpassungen an der Flächen vorgenommen, wie telefonisch schon angedeutet liegt der Wohnbestand aktuell bei 1.180 m² im Altbau Bestand. Dieser wird laut Antrag auf 1.636 m² steigen, weil wir sowohl eine Umnutzung des EG wie auch ein Ausbau des DG vorsehen und damit den Wohnflächenanteil im Altbau gegenüber heute erhöhen.

Des Weiteren gab es eine Weiterentwicklung der Planungen für den Wohnbereich seit Antragseinreichung, wodurch sich die Geschossfläche der Neuplanung erhöht auf insgesamt 83.300 m². Im Text der Aufstellungsbegründung wird das erläutert.

Wenn Sie Rückfragen haben, melden Sie sich gern jederzeit.

Project Manager Urban
Development

 **SIGNA**

SCAx GmbH
Upper West · Kantstraße 164 · 10623 Berlin

[@signa.de](https://twitter.com/signa_de) · www.signa.de

Follow us   

Von: [<@senstadt.berlin.de>](mailto:@senstadt.berlin.de) @senstadt.berlin.de
Ges
An: signal@senstadt.berlin.de signal@senstadt.berlin.de
Cc: @gfp-stadtplanung.de; @davidchipperfield.de
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Hallo Frau

die Angabe der Flurstücksnummern allein ist nicht so sinnvoll, da dann die gewünschte „Anstoßwirkung“ z.B. für Bürger fehlt, die diese nicht räumlich zuordnen können. Ich werde wahrscheinlich eine Kombination aus den Grundstücken Hasenheide 5,6 / Urbanstraße 72 und den Flurstücksnrn. 3/1, 2195/3 und 2100/6 wählen (Bezeichnungen bitte prüfen). Die Teilfläche des Hermannplatzes wird wie besprochen (zunächst) nicht Teil des Plangebiets. Hier noch einmal die Bitte, das Vorhaben vollständig auf das Vorhabengrundstück zu beschränken (keine überkragenden Bauteile).

Bzgl. der Bezeichnung Hermannplatz 5-10 bitte ich um Prüfung, wie diese zustande gekommen ist bzw. was es damit auf sich hat.

Mit freundlichen Grüßen

Senat
 Stadtentwicklung und Wohnen
 Herr Andreas Geisel
 Fehrbelliner Platz 4
 10707 Berlin

SIGNA Prime Selection AG,
 Palais Harrach, Freyung 3, 1010 Wien

29.12.

Termin

Ja / Nein

2. Hälfte Januar

Berlin, 21. Dezember 2021

Sehr geehrter Herr Senator Geisel,

zur Vereidigung als neuer Senator für Stadtentwicklung und Wohnen gratuliere ich Ihnen sehr herzlich! Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei dieser Aufgabe, damit Berlin für alle Bürgerinnen und Bürger eine gute Zukunft hat. Gerade dieser Bereich bietet wie kein anderer die Möglichkeit, das Land Berlin und unsere Heimatstadt voranzubringen, nicht nur architektonisch, sondern auch und vor allem im Hinblick auf eine zukunftsfähige Gestaltung der wichtigen Innenstadtzentren.

Wir als SIGNA wollen hierzu unseren aktiven Beitrag leisten. Wir sind fest davon überzeugt, dass unsere Berliner Projekte inhaltlich und städtebaulich Innovationstreiber für die Stadt sind. Unsere gemischt genutzten Quartiersentwicklungen am Kudamm und am Hermannplatz schaffen zukunftsfähige Orte, indem sie Wohnen, Arbeiten, kulturelle und soziale Nutzungen an zentralen Standorten zusammenbringen. Für die ansässigen Warenhäusern wollen wir eine lebendige und attraktive Umgebung schaffen, die einen langfristigen Betrieb der so wichtigen Versorgungsfunktionen dieser Häuser langfristig sichert. Der Erfolg dieser Vorhaben ist eng mit der Zukunft der Arbeitsplätze in den Galeria-Häusern verknüpft. Die dort Beschäftigten haben durch die erheblichen Strukturänderungen im Einzelhandel und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie viel durchstehen müssen. Ihnen wollen wir mit unseren Projekten endlich einen positiven Ausblick in die Zukunft bieten.

Aufbauend auf dem im August 2020 vereinbarten LOI und den im Koalitionsvertrag gesetzten Zielen möchte ich mit Ihnen gerne über die anstehenden Schritte in der Umsetzung der zukunftsweisenden Projekte am Hermannplatz und Kudamm sprechen.

Ich freue mich auf eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünsche Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Weihnachtstage und einen guten Start in ein erfolgreiches Jahr 2022!

Mit freundlichen Grüßen

→ IB, IC, IA:
aus mehr

Gesprächsnotizen

Karstadt am Hermannplatz – Arbeitsgespräch #7

Sied i.D.

Webex Video-Termin am Donnerstag 04.11.21, 16:00-16:45

Was denken Sie?

Teilnehmer:

- SenSW: Frau , Herr , Herr
- SIGNA: Herr , Frau , Frau
- von Trott zu Solz Lammek:
- GfP Gesellschaft für Planung:

12/11

Zusammenfassung

- **Aufstellungsbeschluss**
 - o Es gibt keine Neuigkeiten, wann der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.
- **Kostenübernahmevereinbarung**
 - o SIGNA hat den Entwurf des Kostenübernahmevertrags erhalten und wird nach Prüfung auf SenSW zukommen
 - o Zu dem darin beschriebenen Masterplanverfahren wird nochmal festgehalten, dass die Grundlagenermittlung als 1. Teil des Masterplanverfahrens gesehen wird, in dem die Rahmenbedingungen rund um den Hermannplatz herausgearbeitet werden
 - o Das Masterplanverfahren und das Bebauungsplanverfahren sind zwei parallel verlaufende Prozesse, deren Ergebnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt zusammengeführt werden
 - o Es besteht Konsens, dass beide Verfahren so effizient wie möglich gestaltet werden
 - o betont, dass die Prozesse so gestalten werden, dass am Ende eine Beschlussfähigkeit im Abgeordnetenhaus sichergestellt werden kann
 - o zeigt sich verwundert, dass im Rahmen eines § 12 BauGB Verfahrens, in dem grundlegend ein Durchführungsvertrag geschlossen wird, eine solche Vereinbarung im Vorfeld geschlossen werden sollte. Dazu fehlt die entsprechende rechtliche Grundlage.
 - o Desweiteren merkt er an, dass es sehr außergewöhnlich ist, dass der „Durchgriff seitens SenSW zu den einzelnen Fachgutachten-Dienstleistern“ schriftlich geregelt werden soll
 - o entgegnet, dass dies aus Erfahrungen aus der Vergangenheit resultiert und eher einer Klarstellung dient
- **Grundlagenermittlung:**
 - o Es gibt wichtige Stakeholder, die keine Einladung erhalten haben und dies an SIGNA oder den Senat herangetragen haben
 - o Es wird darum gebeten, dass noch entsprechende Plätze an der Veranstaltung für „Priority“ Menschen freigehalten werden
 - o SIGNA stellt ein Verkehrsgutachten für die Zielgruppenwerkstatt „Verkehr“ zur Verfügung
 - o Die Einladung für die Zielgruppenwerkstatt „Städtebau“ steht noch aus

- **Zeitplan:**

- Das nächste Arbeitsgespräch wird in gleicher Runde am Donnerstag, den 02.12.2021 um 16:00 Uhr terminiert. SIGNA verteilt eine entsprechende Einladung.

Z.Kg. Med P.M.

Handwritten signature and date: 8.12.11

Von: @googlemail.com>
Gesendet: Montag, 8. November 2021 16:59
An:
Betreff: Fwd: Hermannplatz, Werkstatt Gesellschaft und Soziales, Kurzbericht

----- Forwarded message -----

Von: @googlemail.com>
Date: Mo., 8. Nov. 2021, 16:57
Subject: Hermannplatz, Werkstatt Gesellschaft und Soziales, Kurzbericht
To: <wenke.christoph@sensw.berlin.de>,

Liebe Frau Christoph, liebe , liebe ,

Die erste Werkstatt ist gerade in konstruktiver und ergebnisorientierter Stimmung zu Ende gegangen

Wir haben eine überraschende Erkenntnis über den Platz: ein hohes Maß an Wertschätzung dafür, wie er gerade ist ... auch wenn Probleme benannt wurden.

Wir haben prozessorientierte Vorschläge zu Masterplan und Beteiligung erhalten, die Anknüpfungspunkte, bzw. methodische Ansätze liefern können.

Insgesamt bin ich sehr zufrieden mit Verlauf und Ergebnissen und kann heute Nacht wieder ruhig schlafen.

Mit besten Grüßen



08.11.2021

SenRef

- **Handlungsbedarf, mithin öffentliches Entwicklungsinteresse gemäß StEP Zentren**
- **Ergebnisoffenheit und Ausblick des Planungsprozesses**
 - Im LOI vom 03.08.2020 heisst es: „Um aufbauend auf den bisherigen Erörterungen mit Behörden, Zivilgesellschaft und Politik eine zügige Entscheidung über das Projekt zu erreichen, wird ausgehend von dem von SIGNA vorgelegten Konzept ein zügiges Masterplan-Verfahren unter Einbeziehung der Zivilgesellschaft durchgeführt.“ Damit sind der Masterplanprozess und die vorlaufende Grundlagenermittlung ergebnisoffen. Für die Gestaltung des Beteiligungskonzeptes zum Masterplan und des Masterplanverfahrens selbst gibt es noch keinerlei Festlegungen.
- **Einbeziehung der Bezirke bei der Verwaltungsvereinbarung**
 - Im Letter of Intent vom 03.08.2020 verpflichtet sich Berlin zur Durchführung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und eines nicht näher beschriebenen Masterplanverfahrens, auf dessen Grundlage eine „zügige Entscheidung über das Projekt“ erreicht werden soll.
 - September 2020 bis März 2021: Versuch der SenSW, die Bezirke zu einer aktiven Rolle bei der Entwicklung des Hermannplatzes zu bewegen (Vorschlag einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Senat und Bezirken wurde von den Bezirken abgelehnt).
 - April bis Juli 2021: Ausschreibung der Grundlagenermittlung durch SenSW
- **Weigerung des Bezirks Planungsprozess aufzusetzen und logische Folge der Zuständigkeit der SenStadtWohn**
 - 23.06.2021: Antrag der SIGNA auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei BA Friedrichshain-Kreuzberg gestellt.
 - Die SenSW hat mit Schreiben vom 19.07.2021 ein Informationersuchen gemäß § 7 AGBauGB an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gerichtet, das unbeantwortet blieb
 - Die SenSW hat mit Schreiben vom 30.09.2021 die Zuständigkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an sich gezogen.

SBD- Routine II
Termin: 11.01.2022
Ort/Zeit: Telko 10:30 Uhr – 12:00 Uhr
Tagesordnung (Stand) 07.12.2022

Nr.	Thema, Inhalt (kurz und präzise darstellen)	Besprechungsziel	Anmelder, Bearbeiter, Berichterstatter, für den TOP einzuladende Kollegen (Abt,Ref., Name, BearbZ,Tel.)	Unterlagen vorhanden
1	Vorbereitung Termine:			
2				
3				
4	Hermannplatz -	Sachstand Partizipationsverfahren u. Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener B-Plan im Kontext des 100 Tage Programms des Senats (Tln. II A)	SBD	
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				

14.01.2022

II AbtL 1

Zusammenfassung SBD-Routine II vom 11. Januar 2022

Teilnehmer: SBD, SBD-Ref, II AbtL, II A, II A 3, II B, II D, II D 3, II D 5, Hr.
A), II AbtL 1

(Referendar II

Zeit: ca. 10:30 - 12:30 Uhr

Zust.**TOP 1 - Termine**

a)

b)

TOP 2

TOP 3

SBD-Ref

TOP 4 - Hermannplatz

II berichtet zum Stand des Verfahrens. Abt. I hat eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, diese wird zurzeit ausgewertet. Anschließend kann ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. II erkundigt sich nach einer öffentlichen Aussage von SEN, wonach für März 2022 ein Bebauungsplan angekündigt wird. Hiermit ist vermutlich der Aufstellungsbeschluss gemeint.

Des Weiteren berichtet II zur bisherigen (Steuerungs-)Struktur des Projekts. Es fehlt eine politische Steuerungsebene, die die Signa-Projekten am Alexanderplatz (Steuerungsbedarf aufgrund weitem Projektfortschritt eher gering), Kurfürstendamm und Hermannplatz steuert auf der Basis des LOIs.

Festlegung: SBD bittet um systematische Aufbereitung der Thematik samt bekannter Sachstände und Ziele des Investors, des Bezirks, der Politik usw. Die Federführung des Projektes liegt weiterhin bei I B. Eine Sachstandszusammenstellung erfolgt in Abstimmung mit I B.

II A

SBD bittet zudem den Hinweis auf die bisherige (Steuerungs-)Struktur des Projekts im Rahmen der Vorstellung der Abt. gegenüber der Hausleitung am 12.01.22 anzubringen.

II

TOP 5

-Ref

TOP 6

TOP 7

TOP 8

TOP 9

TOP 10

TOP 11

TOP 12

Betreff: Kopieren: SIGNA TN: Fr. , Hr.
Ort: SenStadtWohn Leitung Raum FP4 3129

Beginn: Do 20.01.2022 13:30
Ende: Do 20.01.2022 15:00

Serientyp: (Keine Angabe)

Besprechungsstatus: Noch nicht geantwortet

Organisation:

Termin wurde nicht protokolliert.

**JOUR FIX I + II**

Datum: 27.01.2022
Uhrzeit: 14 Uhr
Ort: Webex

I. Tagesordnung

TOPs Abteilung I

1. Masterplan Hermannplatz

TOPs Abteilung II

Verschiedenes

* I:

* I:

II. Protokoll

TeilnehmerInnen:

Abt. I: , , , , , , ,

Abt. II: , , , , , , ,

WBL:

	Inhalt / Information über	To do	Wer?
	Begrüßung	Regulär Hinweis Zuständigkeit PRT u. Moderation	Fr.
1.	Masterplan Hermannplatz		
	Sachstand: Prozess der Grundlagenermittlung wird durch IB zum Ergebnis geführt. Zuständigkeit für den VEP-Aufstellungsbeschluss liegt bei II. II klärt mit Hausleitung, ob ein konsolidiertes Projekt als Grundlage für B-Planung vorliegt. Konsens auf Senatsebene ist		

2.			



3.			
Verschiedenes			

(gez. 31.01.22)

Betreff: weiteres Vorgehen Hermannplatz
Ort: Webex

Beginn: Di 15.03.2022 11:00
Ende: Di 15.03.2022 12:00

Serientyp: (Keine Angabe)

Besprechungsstatus: Zugesagt

Organisation:

Erforderliche Teilnehmer: ; ; ; ;

Optionale Teilnehmer: ; A ; ; ;

IAbtL SenSBW-Berlin lädt Sie zu einem angesetzten Webex-Meeting ein.

Dienstag, 15. März 2022
11:00 | (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien | 1 Stunde

[Meeting beitreten](#)

Weitere Methoden zum Beitreten:

Über den Meeting-Link beitreten

Mit Meeting-Kennnummer beitreten
Meeting-Kennnummer (Zugriffscode):
Meeting Passwort:

Hier tippen, um mit Mobilgerät beizutreten (nur für Teilnehmer)

Über Telefon beitreten

Globale Einwahlnummern

Über Videogerät oder -anwendung beitreten

Wählen Sie @senstadtwohn-berlin.webex.com

Sie können auch wählen und Ihre Meeting-Nummer eingeben.

@senstadt.berlin.de

Termin weiteres Vorgehen Hermannplatz am 15.03.2022 // 11 - 12 Uhr

(Protokoll intern, nicht mit Teilnehmer:innen abgestimmt - gez. II A 19)

Teilnehmer:innen

I AbtL	- Frau	II A 16	- Herr
I A 22	- Herr	II A 19	- Frau
I B	- Herr	IV C	- Frau
I C	- Herr		
II A	- Frau		

Thema	Zuständigkeit
Vorweg <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan und Masterplanverfahren können voneinander getrennt bearbeitet werden - Überschneidungen zwischen beiden Verfahren möglich <u>Offene Fragen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Zusammenarbeit Masterplanverfahren? - Meilensteine Masterplanverfahren? - Umfang und Gestaltung Beteiligungsverfahren? - Zielrichtung Masterplanverfahren? 	
Akteure <ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere Verwaltungen einbinden - Grundvoraussetzung Masterplanverfahren: Mitwirkung Bezirke - Erneut auf Bezirke zugehen - Ziel: Abschluss Projektvereinbarung 	
Masterplanverfahren <ul style="list-style-type: none"> - Masterplanverfahren darf nicht zur Verzögerung des B-Planverfahrens führen - Zeitfenster für B-Planverfahren als Grundlage für Masterplanverfahren - Masterplan muss vor öffentlicher Auslegung fertig sein - Öffentliche Auslegung letzte Möglichkeit, Inhalte B-Plan anzupassen, ohne erneute Beteiligung - Überlegung: Termin auf politischer Ebene mit BzBm, BzStR, StS 	
Vermerk an Sen <u>Inhalte</u> <ul style="list-style-type: none"> - Prozessgestaltung - Zeitplanung - Termin politische Ebene 	

<ul style="list-style-type: none">- Entscheidung über Sen oder Skzl- I B erarbeitet Entwurf für Vermerk- I AbtL wird SBD Ref vorab informieren	
--	--

I B -
9(0)139

@senstadt.berlin.de

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



16.03.2022

Sen mit der Bitte um Zustimmung

25.03.2022

28.3.

über

SenBauDir

Im 23.3.

über

I AbtL

21/3

Kopien an II A, IV C, I A, I C, I B 1, I B 2 (*M7 ist erfolgt*)

Einverständnis
IB

*Bitte scannen
+ an die
Kollegen
senden*

*IGZ 1 u.d.B.
um Erledigung*

*IB u.R. z.W.
Verwendung*

5.3.3

Hermannplatz - Konzept Masterplanverfahren

1. Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist es, in einem Masterplan die Aktivitäten Berlins, sowohl der Senats- als auch Bezirksverwaltungen zur Entwicklung des Teilbereichs Hermannplatz des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm im Folgenden „Hermannplatz“ genannt, darzustellen.

Mögliche Aktivitäten können sein:

- Zusammenstellung öffentlicher/gemeinwohlorientierter Nutzungen, die im Gebäude Galeria Hermannplatz untergebracht werden sollen durch die Bezirke, einschließlich der dazu notwendigen Abstimmungen mit den Bedarfsträgern und der BIM, der Klärung der Finanzierung, ggf. unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, ggf. auch mit SenFin sowie der erforderlichen bezirksinternen Beschlussfassungen,
- Entwicklung eines Verfahrens für einen Gestaltungsplan für den Hermannplatz und die angrenzenden Straßenräume durch SenUMVK und die bezirklichen Straßen- und Grünflächenämter unter Einbeziehung des Projektes Straßenbahn,
- ggf. Ausweitung der Städtebauförderkulisse durch SenSBW,
- ggf. Entwicklung eines Geschäftsstraßenmanagements für oder Ausweitung des Geschäftsstraßenmanagements für die Karl-Marx-Straße auf den Hermannplatz und die angrenzenden Straßenräume, ggf. auch auf das Gebäude Galeria Hermannplatz durch die Bezirke.

2. Beteiligte

Beteiligt sind: SenSBW als initiiierende und koordinierende Dienststelle (FF I B i.V.m. II A, IV C und I A), SenUMVK, Bezirksamter Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, SenWiEnBe, ggf. SenFin und BIM.

3. Ablauf

Erster Schritt soll ein Senatorenschreiben an Sen Jarasch und Sen Schwarz sowie die BezBM/BezStR der Bezirke sein. Dieses Schreiben enthält die Darstellung unter 1. sowie die Einladung zu einem Gespräch bei SenBauDir mit dem Ziel das weitere Verfahren auf StS-, bzw. BezStR-Ebene zu erörtern und festzulegen.

Zweiter Schritt könnte nach Zustimmung der Beteiligten die Delegation an die Arbeitsebene sein:

- I B würde in Absprache mit den Beteiligten eine monatlich tagende Koordinierungsrunde zur terminlichen und inhaltlichen Abstimmung der Beteiligten einrichten.
- zu 1 a) In Federführung der Bezirke kann ein Verfahren der Zusammenstellung öffentlicher/gemeinwohlorientierter Nutzungen, die im Gebäude Galeria Hermannplatz untergebracht werden sollen, konzipiert und im Folgenden durchgeführt werden.
- zu 1 b) In Federführung der SenUMVK oder eines bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes kann ein Verfahren für einen Gestaltungsplan für den Hermannplatz und die angrenzenden Straßenräume unter Einbeziehung des Projektes Straßenbahn entwickelt werden.
- zu 1 c) In Federführung der SenSBW kann eine Senatsvorlage zur Ausweitung der Förderkulisse erarbeitet werden.
- zu 1 d) In Federführung der Stadtentwicklungsämter der Bezirke kann das bestehende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die erweiterte Förderkulisse unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fortgeschrieben werden

4. Beteiligung

Mit Blick auf das 100-Tage-Programm, das für den Hermannplatz eine „umfangreiche Beteiligung der Stadtgesellschaft“ formuliert, könnten erneut Diskussionen im Umgang mit Beteiligung entfacht werden.

Eine förmliche Beteiligung ist auf jeden Fall im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-65 VE und im Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn gesetzlich vorgeschrieben.

Für den Fall, dass die Bezirke das bestehende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die erweiterte Förderkulisse fortschreiben (siehe 1 d), ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aufgrund der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung verpflichtend vorgeschrieben.

Für den Fall, dass die Bezirke ein Verfahren der Zusammenstellung öffentlicher/gemeinwohlorientierter Nutzungen, die im Gebäude Galeria Hermannplatz untergebracht werden sollen (siehe 1 a), oder eine Neugestaltung des Hermannplatzes auch in den Teilen, die nicht von der Straßenbahnplanung betroffen sind (siehe 1 b), durchführen wollen, sind Beteiligungsverfahren zu empfehlen.

Die Verfahren zur Erarbeitung des Masterplans selbst sowie zur Erweiterung der Städtebauförderkulisse (siehe 1 c) bedürfen keiner Bürgerbeteiligung. Der Masterplan ist ein verwaltungsinternes Instrument zur Koordinierung der Aktivitäten Berlins im Hinblick auf die Entwicklung des Hermannplatzes und wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-65 VE durchgeführt. Falls gewünscht, kann im IV. Quartal 2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Erörterung gemeinsam mit den Bezirken und der SenUMVK durchgeführt werden, wenn die Konturen des Masterplans im Wesentlichen erkennbar sind; im Rahmen dieser Veranstaltung sollten dann die Verfahren zu 1 a) bis d) im Mittelpunkt stehen.

5. Abschluss und Ergebnis

Das Verfahren soll spätestens vor Beginn der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-65 VE gem. § 4 (2) BauGB abgeschlossen sein. Nach Zeitplanung des Referates II A wird diese im I. Quartal 2023 stattfinden.

Abschließendes Dokument kann die zeichnerische Darstellung und textliche Beschreibung der Aktivitäten Berlins und / oder eine oder mehrere Verwaltungsvereinbarung/en zwischen den jeweils Beteiligten sein.

II A z.w.V.

über I A

I A 2

Signa / Karstadt Hermannplatz: Prüfung Erfordernis einer Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weitere Zentren-Aspekte

- a. Derzeit vermitteln der LOI und Signa-Planungen, dass am Standort auch künftig ausschließlich¹⁾ ein *Warenhaus* betrieben werden soll. Daher geht Referat I A davon aus, dass der Betriebstyp *Warenhaus* im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden wird.²⁾
- b. Sofern Signa für die Handelsetagen mehr Nutzungsflexibilität einfordert oder andere großflächige Einzelhandels-Betriebsformen³⁾ umsetzen möchte, wird eine Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung erforderlich.⁴⁾ Denn bei einer vom Bestand abweichenden Sortiments- und Vertriebsstruktur ist davon auszugehen, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden.⁵⁾
- c. Die ermittelten, gerade noch städtebaulich verträglichen Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen sollten in einem städtebaulichen Vertrag und - zur Bindung gegenüber Nachfolgeeigentümern - ergänzend per Baulast fixiert werden.⁶⁾
- d. Unabhängig von der Frage einer Auswirkungsuntersuchung sollte im Sinne des StEP Zentren 2030 durch Vereinbarungen erwirkt werden, dass auch künftig ein lebendiges, offen wirkendes Erdgeschoss umgesetzt wird (ohne Blindfassaden, blickdichte Fenster, Ladenrückseiten o.ä.) und dass während der Umbauphase durch z.B. Baustellenmanagement Beeinträchtigungen der umliegenden Geschäftslagen minimiert werden.

- 1) Ggf. allenfalls ergänzt um kleine Shops wie Apotheke, Bäcker, Blumenladen.
- 2) Die Festsetzung *Warenhaus* sollte eine dem Bestand vergleichbare Sortimentsstruktur gewährleisten, so dass gegenüber der aktuellen Situation keine nennenswert veränderten sortimentsgruppenspezifischen Kaufkraftströme ausgelöst werden. Referat I A bittet um Info, wie diese Festsetzung erreicht werden kann.
- 3) Ausschließlich oder als Mischform neben einem stark verkleinerten Warenhaus.
- 4) Grundlagen: § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Berücksichtigung des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche), ggf. § 2 Abs. 2 BauGB, ggf. Ziel 2.7 LEP HR, stadtentwicklungsplanerisches Beeinträchtungsverbot des StEP Zentren 2030 (Kap. 2.2). Anforderungen an eine Untersuchung: vgl. Steuerungsgrundsatz 5 (Kap. 2.2) des StEP Zentren 2030. Zu prüfen ist, ob ergänzend Auswirkungen auf Zielstellungen der umliegenden Fördergebiete untersucht werden müssten.
- 5) Beispiele für andere zu erwartende Betriebsformen (Berücksichtigung einer realitätsnahen Betrachtung des ‚worst-case‘, also des aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles, vgl. OVG NRW, Urteil 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013): Shop-in-Shop-Konzept, das einer Mall vergleichbar wäre, Designer-Outlet-Center (DOC), Factory-Outlet-Center (FOC), bestimmte Kaufhaus- und Fachmarkt-Betriebstypen (mit Sortimentsschwerpunkten). Solche Betriebsformen zögen voraussichtlich u.a. größere Verkaufsflächen bestimmter Sortimentsgruppen, ggf. weit höhere Quadratmeterumsätze und veränderte Einzugsgebiete mit relevanten Umsatzverlusten umliegender Zentren nach sich.
- 6) Ähnliches Vorgehen bezogen auf eine Verkaufsflächenobergrenze: Mall of Berlin (bestätigt durch OVG Berlin-Brandenburg, Urteil 2 A 8.11 vom 22.09.2011).

i.A.

Hier tippen, um mit Mobilgerät beizutreten (nur für Teilnehmer)

Über Telefon beitreten

Globale Einwahlnummern

Über Videogerät oder -anwendung beitreten

Wählen Sie @senstadtwohn-berlin.webex.com

Sie können auch wählen und Ihre Meeting-Nummer eingeben.

Brauchen Sie Hilfe? Gehen Sie auf <https://help.webex.com>

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier der 2. Termin zum Projekt Hermannplatz, an dem laut Outlook auch Herr teilnehmen könnte.
Abgestimmt mit Herrn /Signa.

Mit freundlichen Grüßen

II AbtL 01
SenStadtBauWohn

<p>Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Büro bereits beauftragt - Für frühzeitige Beteiligung reicht Grundgerüst, vollständiger Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzen 	
<p>Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermutlich nicht anzuwenden - Baunutzungsplan ermöglicht bereits Wohnen - Berliner Modell bezieht sich immer auf neu zu schaffendes Planungsrecht - Rückkopplung mit WBL 	<p>II A 16</p>

Betreff: KAH // Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Ort: BER Kudamm
Beginn: Mo 19.09.2022 09:30
Ende: Mo 19.09.2022 10:30
Serientyp: (Keine Angabe)
Besprechungsstatus: Zugesagt
Organisation:
Ressourcen: BER Kudamm

-- Do not delete or change any of the following text. --

When it's time, join your Webex meeting here.

Meeting number (access code):

Meeting password:

[Join meeting](#)

Join by video system, application or Skype for business

Dial [@webex.com](#)

You can also dial _____ and enter your meeting number.

Tap to join from a mobile device (attendees only)

Join by phone

[Global call-in numbers](#)

@senstadt.berlin.de

Termin mit SIGNA am 19.09.2022 // 09.30 - 10.30 Uhr

(Protokoll intern, nicht mit Teilnehmer:innen abgestimmt - gez. II A 19)

Teilnehmer:innen

II A 16 - Herr

II A 19 - Frau

SIGNA - Frau

SMV - Frau

GfP - Herr

GfP - Herr

Thema	Zuständigkeit
Begründung <u>Funktionslosigkeit Baunutzungsplan</u> <ul style="list-style-type: none"> - Referate I C + II A einig, dass BNP nicht als obsolet zu betrachten ist - Funktionslosigkeit müsste zunächst festgestellt werden - Bebauung bereits vor BNP vorhanden gewesen - Auch nach § 34 BauGB besteht kein Planerfordernis - Weitere redaktionelle Abstimmungen, u.a. Festsetzungen 	
Informelle Prüfung I C <ul style="list-style-type: none"> - I C hat angeboten, Planunterlagen vor frühzeitige Beteiligung zu prüfen - Angebot wird durch Referat II A angenommen ➤ Entsprechend Auswirkungen auf den Zeitplan 	
Zeitplan <ul style="list-style-type: none"> - Abhängig von Überarbeitungsdauer Planunterlagen - Mindestens vier Wochen zur Prüfung der Unterlagen bei Referat II A - Eventuell Beteiligung Ende November; abhängig von Prüfung bei I C und ggf. weiterem Überarbeitungsbedarf 	
Weiteres Verfahren <ul style="list-style-type: none"> - Noch offene Punkte in Begründung (Festsetzungen) klären 	GfP

Betreff: KAH // Abstimmung weiteres Vorgehen Grundstücksübertritt
Beginn: Fr 30.09.2022 10:00
Ende: Fr 30.09.2022 11:00
Serientyp: (Keine Angabe)
Besprechungsstatus: Zugesagt
Organisation:

-- Do not delete or change any of the following text. --

When it's time, join your Webex meeting here.

Meeting number (access code):

Meeting password:

[Join meeting](#)

Join by video system, application or Skype for business

Dial [@webex.com](#)

You can also dial _____ and enter your meeting number.

Tap to join from a mobile device (attendees only)

Join by phone

[Global call-in numbers](#)

II D

Stand 3.11.2022

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



Protokoll des Jour Fixe Kultur von SBD mit StS E

ViKo

2.11.2022 / 14:30 - 16:30

Teilnehmer: Gerry Woop, StS E, SenKultEU-Europa
Ulrike Juda, StS E PersRef, SenKultEU-Europa

Dr. Christoph Rauhuf,, LDA Dir, LDA
, LDA 2, LDA
LDA WVol-Cu, LDA

Prof. Petra Kahlfeldt, SenBauDir, SenSBW
SenBauDir Ref (V), SenSBW

IIAbtL, SenSBW
II A, SenSBW
II D, SenSBW

V A 1, SenSBW

VI BA, SenSBW

VI BT 2, SenSBW

IV C, SenSBW

Karstadt, Hermannplatz, Sachstand

Das LDA hat den Eindruck, dass bei der Neugestaltung des Karstadtareals am Hermannplatz denkmalpflegerische Belange nicht ausreichend berücksichtigt werden. Hierbei geht es um den Erhalt und die Integration vorhandener Gebäude- und Bauteile, die angemessene Berücksichtigung im Entwurf des Büros David Chipperfield Architects finden sollen.

SenSBW stellt fest, dass bisher eine geordnete Projektstruktur fehlt, die entsprechenden Raum für einen geregelten Austausch bietet. SenSBW, Abtl II kümmert sich im Zusammenhang mit der B-Plan-erarbeitung darum, eine solche Struktur aufzubauen.

Von:
Gesendet: 09:35
An:
Cc: p-stadtplanung.de [für
@davidchipperfield.de;
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum
Aufstellungsbeschluss

Hallo Frau

vielen Dank für die Antwort. Da auch der amtliche Lageplan der ÖbVI Rek & Wieck die Bezeichnung Hasenheide 5, 6 / Urbanstraße 72 führt, soll der Geltungsbereich nun wie folgt abgegrenzt werden:

Grundstücke Urbanstraße 72 und Hasenheide 5-6 mit den Flurstücken 2195/3, 3/1 und 2100/6 der Gemarkung Kreuzberg, Flur 3
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

Abteilung II - Städtebau und Projekte
Referat II A
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Von: @signa.de>
Gese
An: gfp-stadtplanung.de planung.de>
@davidchipperfield.de; @signa.de>
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Guten Tag

die Bezeichnung der Immobiliengesellschaft lässt keine Rückschluss auf die konkrete Adresse des Grundstücks am Hermannplatz zu.

Laut den Bezeichnungen im Grundbuchamt gelten die Adressen Urbanstraße 72, Hasenheide 5-6 auch für das Flurstück 3/1 Richtung Hermannplatz. Wäre das so als Anstoßwirkung ausreichend?

Es gibt Hinweise, dass das Flurstück 3/1 die zugehörige Adresse Hermannplatz 10 aufweist. Siehe anbei ein Gebührenbescheid zur Sondernutzung der Vordächer auf dem öffentlichen Straßenland Neukölln. Der Bescheid bezieht sich auf die Adresse Hermannplatz 10. Laut Google Maps verweist die Adresse Hermannplatz 10 auch auf das Flurstück 3/1.

Wir haben außerdem noch einer letzten Prüfung noch wenige Anpassungen an der Flächen vorgenommen, wie telefonisch schon angedeutet liegt der Wohnbestand aktuell bei 1.180 m² im Altbau Bestand. Dieser wird laut Antrag auf 1.636 m² steigen, weil wir sowohl eine Umnutzung des EG wie auch ein Ausbau des DG vorsehen und damit den Wohnflächenanteil im Altbau gegenüber heute erhöhen.

Des Weiteren gab es eine Weiterentwicklung der Planungen für den Wohnbereich seit Antragseinreichung, wodurch sich die Geschossfläche des Neuplanung erhöht auf insgesamt 83.300 m². Im Text der Aufstellungsbegründung wird das erläutert.

Wenn Sie Rückfragen haben, melden Sie sich gern jederzeit.

Project Manager Urban
Development

 **SIGNA**

SCAx GmbH
Upper West · Kantstraße 164 · 10623 Berlin

[@signa.de](mailto:info@signa.de) · www.signa.de

Follow us   

Von: [@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de) <[@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de)>
Ges
An: [signa.de](mailto:info@signa.de)>
Cc: [@gfp-stadtplanung.de](mailto:info@gfp-stadtplanung.de); [@davidchipperfield.de](mailto:info@davidchipperfield.de)
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Hallo Frau

die Angabe der Flurstücksnummern allein ist nicht so sinnvoll, da dann die gewünschte „Anstoßwirkung“ z.B. für Bürger fehlt, die diese nicht räumlich zuordnen können. Ich werde wahrscheinlich eine Kombination aus den Grundstücken Hasenheide 5,6 / Urbanstraße 72 und den Flurstücksnrn. 3/1, 2195/3 und 2100/6 wählen (Bezeichnungen bitte prüfen). Die Teilfläche des Hermannplatzes wird wie besprochen (zunächst) nicht Teil des Plangebiets. Hier noch einmal die Bitte, das Vorhaben vollständig auf das Vorhabengrundstück zu beschränken (keine überkragenden Bauteile).

Bzgl. der Bezeichnung Hermannplatz 5-10 bitte ich um Prüfung, wie diese zustande gekommen ist bzw. was es damit auf sich hat.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tel. +49 30 90139

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Von: @signa.de
Ges
An: _____ n.de
Cc: @gfp-stadtplanung.de @gfp-stadtplanung.de
Betreff: WG: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Guten Tag

zu Ihrer Frage bezüglich der Grundstücksbezeichnungen. Das ist in der Tat etwas verwirrend und wir haben uns diese Frage auch schon gestellt. Siehe hierzu unten die Antwort von I

Wir hatten uns damals intern darauf geeinigt mit den Flurstücksbezeichnungen zu arbeiten, da diese eindeutig zuzuordnen sind. Anscheinend hat das nicht den Weg in die Begründung gefunden.

Wäre für Sie das mit den Flurstücken ein vorstellbare Vorgehensweise? Oder haben Sie einen anderen Vorschlag?

Wir sind intern gerade noch an der letzten Prüfung der Flächentabelle. Ich denke ich kann Ihnen im Laufe des Vormittags hierzu eine Rückmeldung geben.

Gerne können Sie auch anrufen. Ich bin heute mobil jederzeit erreichbar.

Von: @davidchipperfield.de
Ges
An: @signa.de
Cc: @signa.de; GfP - Gesellschaft für Planung < @gfp-stadtplanung.de
Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Guten Morgen

- zunächst wünsche ich allen ein schönes und gesundes Neus Jahr! -

Wir haben das Anschreiben von Herrn [redacted] geprüft. Zur Beschreibung des Gesamtkonzepts haben wir keine weiteren Kommentare. Unsere Anmerkungen zu Flächen und Grundstücksbezeichnungen haben wir im Dokument eingetragen, s. Anhang. Dazu ergänzend folgende Hinweise von uns:

Überprüfung, ob mit der Bezeichnung „Urbanstraße 72, Hermannplatz 5-10 und Hasenheide 5-6“ alle Grundstücke erfasst wurden:

Die Grundstücke lassen sich unseres Wissens nur über das im Grundbuch bzw. in der Flurkarte angegebene Flurstück eindeutig identifizieren (Grundbuch Tempelhofer Vorstadt, Blatt 2385, letzte Änderung 24.05.2019, lfd. Nr. 4, Flurstücke 3/1, 2100/6 und 2195/3).

Die Zuordnung von Adressen ist nach unserem Kenntnisstand nicht in jedem Fall eindeutig:

- „Urbanstraße 72“ und „Hasenheide 5-6“ werden im Grundbuch angegeben, das scheint eindeutig.
- „Hermannplatz 5-10“ ist Teil des Namens der Eigentümerin, siehe z.B. Grundbucheintrag lfd. Nummer 6. Wo kommt diese Hausnummer her?
- Auf GoogleMaps finden sich weitere Hausnummern (z.B. Hasenheide 4-5 für das Pala, und Urbanstraße 74 und 76 für das Parkhaus). „Hermannplatz 1, 5-10“ wird bei GoogleMaps auf der Karstadt-Seite des Platzes verortet, und „Hermannplatz 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9“ auf der gegenüber liegenden Seite des Platzes – das heißt es werden Hausnummern doppelt abgebildet. GoogleMaps ist also widersprüchlich und unserer Einschätzung nach wahrscheinlich nicht belastbar.

Frage an SIGNA: Hat die SIGNA zur Adresse des Karstadt-Komplexes (Hermannplatz 5-10) noch andere, belastbare Unterlagen? Wenn es nicht möglich ist, die Adressen eindeutig nachzuvollziehen, schlagen wir vor, die Grundstücke über die Flurstücke zu identifizieren.

Frage an [redacted]: Hätten Sie einen anderen Vorschlag zur Bezeichnung der Grundstücke in der Aufstellungsbeschlussbegründung?

Flächen

Die Flächen haben sich seit der Antragstellung (Juni 2021) durch die Weiterentwicklung des Wohngebäudes von FAR geändert (August 2021). Wir haben die neuen Flächen und Geschossigkeiten für das Wohnen und die daraus resultierenden neuen Kennzahlen den alten Angaben aus dem Antrag gegenübergestellt. Die Höhe der Baukörper ist unverändert geblieben.

Frage an Herrn [redacted]: Wir hatten dazu ja schon mal telefoniert. Wie schätzen Sie das ein - sind die Flächenänderungen seit Antragstellung so relevant, dass sie in der Aufstellungsbeschlussbegründung erläutert werden sollten? Im Anhang senden wir einen Auszug der Planung von FAR (Stand August 2021), in dem die Flächenentwicklung seit Antragstellung (Stand Juni 2021) veranschaulicht wird.

Ansonsten haben wir Unzutreffendes gestrichen und korrigiert, und bitten um Übernahme.

Mit freundlichen Grüßen / Kind regards

für David Chipperfield Architects
Gesellschaft von Architekten mbH
Joachimstraße 11, 10119 Berlin
T +
F +

[@davidchipperfield.de](https://www.instagram.com/davidchipperfield.de)

www.davidchipperfield.com

Follow us on Instagram [@dca.berlin](https://www.instagram.com/dca.berlin)

Geschäftsführende Gesellschafter: Christoph Felger, Harald Müller, Martin Reichert, Eva Schad, Alexander Schwarz
Handelsregister Berlin-Charlottenburg HRB 68004

If you have received this message in error please contact the sender (by return E-Mail) immediately and delete the message.

Von: [redacted] [@signa.de](mailto:[redacted]@signa.de)

Gesendet: Montag, 3. Januar 2022
[redacted] chaft für Planung [gfp-stadtplanung.de](mailto:[redacted]@gfp-stadtplanung.de)
[redacted] d.de

Cc: [redacted] [@signa.de](mailto:[redacted]@signa.de)

Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Guten Tag

ich hätte noch ein paar Anmerkungen v.a. bezüglich der richtigen Gesellschaft als
– siehe Worddokument anbei.
kannst du, wenn du die Flächenangaben prüfst, auch nochmal die exakten
Grundstücksdaten anschauen und ob das passt.

Dankeschön und auch von mir ein frohes neues Jahr in die Runde,
beste Grüße

Von: [@signa.de>](mailto:)

Gesendet: Montag, 3. Januar 2022 14:22

[@gfp-stadtplanung.de>;](mailto:)

[@signa.de>;](mailto:)

[@davidchipperfield.de>](mailto:)

Betreff: AW: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Guten Tag

Vielen Dank für Ihre Email un

Vorschlag.

Ist dieser Entwurf mit Herrn

abgestimmt? Sollte er vor Versand einmal schnell durchlesen?

keine Kommentare.

! : kannst du dich im Detail die GF Zahlen und insgesamt alle architektonische Beschreibungen
anschauen?

sammen und ein gesundes frohes neues Jahr!

Von: GfP - Gesellschaft für Planung [gfp-stadtplanung.de>](mailto:)

Gese 2021 16:46

[@signa.de>;](mailto:)

[@signa.de>;](mailto:)

[@davidchipperfield.de>](mailto:)

Betreff: [EXTERN] Karstadt Hermannplatz; Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schlage vor, der Senatsverwaltung zeitnah nach dem Jahreswechsel eine
Aufstellungsbeschlussbegründung zur Verfügung zu stellen. Anbei die Vorlage dazu mit der Bitte um
Durchsicht, insbesondere der Flächenangaben.

Ich bitte um Freigabe vor dem Versand.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und bestehen Wünschen für ein gesundes und glückliches neues Jahr
Gesellschaft für Planung

GfP

Gesellschaft für Planung

Kurfürstenstraße 33

10785 Berlin

Fon: 030/ 695 995 50

Fax: 030/ 695 994 00

E-Mail: mail@gfp-stadtplanung.de

Internet: www.gfp-stadtplanung.de

Hinweise:

Sofern die GfP kein grobes Verschulden trifft, übernehmen wir keinerlei Haftung für Schäden, die aus der Benutzung elektronischer Post entstehen. Dies betrifft insbesondere Einsichtnahmen unberechtigter Dritter.

Die Bestimmungen des gesetzlichen Datenschutzes sind einzuhalten.

Von uns versandte Zeichnungen / Pläne besitzen urheberrechtlichen Schutz der GfP oder unserer Auftraggeber. Sie sind nur für den internen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Vor der Weitergabe an Dritte oder der Veröffentlichung ist unsere ausdrückliche Genehmigung einzuholen.

Bei Datenübertragungen können Fehler auftreten. In diesem Fall bitten wir um Benachrichtigung.

Von:
Gesendet: Montag, 24. Januar 2022 09:16
An: @signa.de'; ' @signa.de'
Cc: ; ' @vontrott-lammek.de';
Betreff: Karstadt Hermannplatz: Kostenübernahmevertrags



220120_Kostenü...

Sehr geehrter Herr ,
 sehr geehrte Frau ,

in Vertretung für sende ich Ihnen anbei den überarbeiteten Entwurf des Kostenübernahmevertrags im Rahmen der Aufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am Hermannplatz. Änderungen und Kommentare können dem Nachverfolgungsmodus entnommen werden. Ich bitte Sie, den Entwurf zu prüfen und ggf. Änderungswünsche oder Nachfragen zeitnah mitzuteilen. ist ab dem 31.01.2022 wieder im Büro zu erreichen.
 Über eine Eingangsbestätigung wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II - Städtebau und Projekte
 Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
 Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
 Tel. +49 30 90139

@sensw.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Von:
Gesendet: Montag, 21. März 2022 15:30
An:
Cc:
Betreff: AW: Aufstellungsbeschluss Hermannplatz

Sehr geehrter Herr

der Einleitungsbeschluss wurde, wie bei Bebauungsplänen des Senats üblich, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gefasst. Eine Beschlussvorlage an das Abgeordnetenhaus gab es deshalb nicht. Der Beschluss umfasst nur genau das, was ich Ihnen geschickt hatte.

Darüber hinaus kann ich derzeit nur auf die Pressemitteilung vom 14.03.2022 verweisen www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_2203/nachricht7269.html, die Ihnen aber wahrscheinlich auch schon bekannt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Wilhelm

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tel. +49 30 90139

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Von: @ba-fk.berlin.de>
Gesendet: Freitag, 18. März 2022 15:01
An: @senstadt.berlin.de>
Betreff: AW: Aufstellungsbeschluss Hermannplatz

Sehr geehrter Herr

vielen Dank, diesen haben wir bekommen.

Gibt es nicht eine Vorlage ans Abgeordnetenhaus mit Planungskonzept, Planungszielen, usw. (bei uns sieht das Ganze so aus wie z.B. im Anhang)?

Mit freundlichen Grüßen

Gruppenleiter Bauleitplanung, stellv. Fachbereichsleitung - Stapl 1

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 506, 10965 Berlin

Fachbereich Stadtplanung, Bauleitplanung

Telefon: +49 30 90298

Teilweise in Telearbeit - dann erreichbar unter:



Von: @senstadt.berlin.de <@senstadt.berlin.de>
Gesendet: Freitag, 18. März 2022 14:25
An: @ba-fk.berlin.de
Betreff: AW: Aufstellungsbeschluss Hermannplatz

Sehr geehrter Herr

anliegend der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan 2-65 VE.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tel. +49 30 90139

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Von: @ba-fk.berlin.de
Gesendet: Freitag, 18. März 2022 13:26
An: @senstadt.berlin.de
Cc: @ba-fk.berlin.de
Betreff: WG: Aufstellungsbeschluss Hermannplatz

Sehr geehrter Herr

könnten Sie uns bitte den textlichen Aufstellungsbeschluss zur Information zukommen lassen, gerne als Datei.

Mit freundlichen Grüßen

Gruppenleiter Bauleitplanung, stellv. Fachbereichsleitung - Stapl 1

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 506, 10965 Berlin

Fachbereich Stadtplanung, Bauleitplanung

Telefon: +49 30 90298-

Teilweise in Telearbeit – dann erreichbar unter:



Von: Schmidt, Florian <Florian.Schmidt@ba-fk.berlin.de>

Gesendet: Freitag, 18. März 2022 13:15

An: @ba-fk.berlin.de; @ba-fk.berlin.de

Cc: @ba-fk.berlin.de; Stadtrat.Schmidt <stadtrat.schmidt@ba-fk.berlin.de>

Betreff: WG: Aufstellungsbeschluss Hermannplatz

Sehr geehrter Herr , sehr geehrter Herr ,

Könnten Sie bitte bei SenSBW den Aufstellungsbeschluss **2-65 VE** für das Karstadtgrundstück anfordern?

Bekanntmachung anbei auf S. 6 bzw 662

Mit freundlichen Grüßen,

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin
Tel.: (030) 90298-3260
Fax: (030) 90298-2512
E-Mail: Stadtrat.Schmidt@ba-fk.berlin.de

Von: Florian Schmidt <florianschmidtpb@ba-fk.berlin.de>

Gesendet: Freitag, 18. März 2022 11:32

An: Schmidt, Florian <Florian.Schmidt@ba-fk.berlin.de>

Betreff: Aufstellungsbeschluss Hermannplatz

Von:
Gesendet: Dienstag, 5. Oktober 2021 20:22
An:
Cc:
Betreff: WG: Karstadt am Hermannplatz: Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Eintrittsschreiben

Zk.
 Dann warten wir mal, wann die Kisten kommen.....

Von: @SenSW.berlin.de>
Gesendet: Dienstag, 5. Oktober 2021 13:14
An: @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>; @SenSW.berlin.de>
Betreff: WG: Karstadt am Hermannplatz: Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Eintrittsschreiben

z.K.

Von:
Gesendet: Dienstag, 5. Oktober 2021 12:54
An: Herrmann, Monika <Monika.Herrmann@ba-fk.berlin.de>; Schmidt, Florian <Florian.Schmidt@ba-fk.berlin.de>
Betreff: Karstadt am Hermannplatz: Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Eintrittsschreiben

Sehr geehrte Frau Bezirksbürgermeisterin Herrmann,
 sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat Schmidt,

anbei übersende ich Ihnen das Eintrittsschreiben zum o.g. Vorgang vorab per Mail. Das Original folgt per Fach.



20210930_Eintrit...

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung I - Stadtplanung
Referat I C
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139

@sensw.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



*Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.*

Von:
Gesendet: Montag, 12. September 2022 11:12
An:
Betreff: WG: Hermannplatz (Az. V170011): Entwurf der Planbegründung 2-65 VE;
 Stand: 19.08.2022
Anlagen: 20220826 2-65VE_BGR_FTOEB_06-Ausgang_SenStadt_Signa
 (003)_MOE.docx

Von: @vontrott-lammek.de>
Ges ntag, 12. September 2022 10:31
 -stadtplanung.de [für BBPL 1-98] < @gfp-stadtplanung.de>;
Cc: | @signa.de>; @vontrott-
 lammek.de>
Betreff: Hermannplatz (Az. V170011): Entwurf der Planbegründung 2-65 VE; Stand: 19.08.2022

Sehr geehrter
 sehr geehrter

wie bereits telefonisch besprochen, haben wir den Entwurf der o.g. Begründung durchgesehen und mit einigen Anmerkungen versehen (s. Anlage).

Dabei ist uns aufgefallen, dass – über die Festsetzung eines Kerngebiets analog § 7 BauNVO hinaus – von einer Bindung an die BauNVO ausgegangen wird. Insbesondere werden die textlichen Festsetzungen mit BauNVO-Normen als Rechtsgrundlage begründet. Das sollte m.E. dringend geändert werden, weil es den Hauptvorteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beseitigt, der seine Beliebtheit in Berlin ja gerade der Spreadreieck-Rechtsprechung und dem Wunsch verdankt, insbesondere § 17 BauNVO nicht direkt anwenden zu müssen. Wir sollten die textlichen Festsetzungen inhaltlich auf die Punkte beschränken, die nicht ohne Mitwirkung des Abgeordnetenhauses im Vertrag geändert werden können/sollen. Als Muster bietet sich die Passauer Straße 1 (7-89 VE) an.

Ein weiterer Punkt, der meiner Meinung nach anders dargestellt werden sollte, ist die Bindung an die Baustufe V/3 des Baunutzungsplans. Nach allen gängigen Bewertungsmaßstäben (herkömmliche Betrachtung des Blocks und seines näheren Umfelds oder eines Untersuchungsgebiets à la OVG) dürfte die Funktionslosigkeit der Maßfestsetzung hier unstrittig vorliegen. Das sollten wir auch so darstellen, ohne dass wir uns hinsichtlich des nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 BauGB Zulässigen konkret festlegen müssen. Denn einerseits vermeiden wir so Widersprüche in der Begründung und andererseits spannen wir ein Sicherungsnetz für den Fall einer erfolgreichen Normenkontrolle auf. Das Planerfordernis ergibt sich hier auch ohne BNP zwanglos daraus, dass es vernünftigerweise geboten ist, die städtebauliche Entwicklung an diesem wichtigen Knotenpunkt zu ordnen und zu sichern und dass die Türme nach historischem Vorbild jedenfalls den Rahmen der näheren Umgebung überschreiten.

Die Anmerkungen im beigefügten Markup sind eher redaktioneller Natur. Im Übrigen gefällt mir die Begründung sehr gut, weil sie sehr konsequent strukturiert und übersichtlich ist.

Rufen Sie mich bei Rückfragen gern an.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

von Trott zu Solz Lammek
Rechtsanwälte Notar

Kurfürstendamm 29
10719 Berlin

Zentrale +49 30 59003300
Durchwahl
Telefax +49 30 5900330-99
<https://vontrott-lammek.de>

Diese E-Mail und alle beigefügten Anlagen sind vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, beachten Sie bitte, dass Weitergabe, Veröffentlichung, Kopieren oder jede sonstige Verwendung dieser Nachricht und ihres Inhalts widerrechtlich sind. Falls Sie diese Nachricht irtümlich erhalten haben, bitten wir um Ihre unverzügliche telefonische Mitteilung unter +49 30 59003300 oder per E-Mail sowie Vernichtung dieser Mitteilung und beigefügter Anlagen.

Wenn Sie uns Mitteilungen per E-Mail zukommen lassen, verstehen wir dies als Ermächtigung und Zustimmung in der entsprechenden Angelegenheit ebenfalls per E-Mail zu kommunizieren. Mitteilungen per unverschlüsselter E-Mail sind datenschutzrechtlich bedenklich. Sollten Sie uns unverschlüsselte E-Mails senden, verstehen wir dies als Ermächtigung und Zustimmung in der entsprechenden Angelegenheit ebenfalls per unverschlüsselter E-Mail zu kommunizieren.

This email and any attachments transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the addressee. It may contain privileged information that is protected from disclosure by law. If you are not the addressee, please note that unauthorized dissemination, copying or accessing of this facsimile and its contents is prohibited and may be unlawful. If you have received this facsimile in error please inform us immediately by telephone at +49 30 59003300 or email and dispose this message and any attachment. By sending us messages by email, we understand that you authorize and instruct us to communicate by email as well. Unencrypted emails generally pose a risk with regard to data protection and the respective law. By sending us unencrypted emails, you authorize us to communicate via unencrypted email as well.

Von: signa.de>
Gesendet:
An:
Cc: @gfp-stadtplanung.de [für BBPL 1-98]
Betreff: Karstadt am Hermannplatz // Artenschutzgutachten
Anlagen: Biotoptypen_Karstadt_Hermannplatz202201.pdf;
Karstadt_Hermannplatz_Artenschutzbeitrag_202201.pdf

Sehr geehrter Herr sehr geehrte Frau

wie angekündigt erhalten Sie heute die Gutachten zum Artenschutz, die letztes Jahr von Planland erstellt wurden, falls Sie es noch nicht von GfP erhalten haben.

Das Verkehrsgutachten passen wir gerade nochmal an. Ich hoffe Ihnen im Lauf der Woche eine aktualisierte Version schicken zu können.

Von: @signa.de>
Gesendet:
An:
Cc: @gfp-stadtplanung.de [für BBPL 1-98]
Betreff: AW: Karstadt am Hermannplatz // Artenschutzgutachten
Anlagen: 20220427-Verkehrsgutachten-HPlatz.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Guten Tag Herr

anbei finden Sie das Verkehrsgutachten.

Von:
Gesendet: Diens 6. April 2022 08:48
@senstadt.berlin.de; @SenSW.berlin.de'
@SenSW.berlin.de>
Cc: @gfp-stadtplanung.de
Betreff: Karstadt am Hermannplatz // Artenschutzgutachten

Sehr geehrter Herr , sehr geehrte Frau

wie angekündigt erhalten Sie heute die Gutachten zum Artenschutz, die letztes Jahr von Planland erstellt wurden, falls Sie es noch nicht von GfP erhalten haben.
Das Verkehrsgutachten passen wir gerade nochmal an. Ich hoffe Ihnen im Lauf der Woche eine aktualisierte Version schicken zu können.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff: WG: Grundlagendokument Hermannplatz

An euch auch zur Kenntnis.
 ruß

Von:@signa.de>
Gesendet: Donnersta , 12. Mai 2022 12:09
An: @senstadt
Cc: @senstadt.berlin.de>; @senstadt.berlin.de>;
 @senstadt.berlin.de>; Hermannplatz < @signa.de>
Betreff: AW: Grundlagendokument Hermannplatz

Sehr geehrter

Vielen Dank für Ihre E-Mail.

Ich fürchte aber, dass wir hier ein Missverständnis haben: ich hatte Frau am Telefon gestern so verstanden, dass eventuelle Stellungnahmen zu unserer Projektentwicklung einfach auf den schon veröffentlichten Informationen zu dem Bebauungsplan Bezug nehmen sollen. Wir finden es schwierig, jetzt in dem Grundlagendokument, Pläne zu veröffentlichen die Teilnehmer des Grundlagenprozesses noch nicht kennen, und die auch in den unterschiedlichen Werkstätten weder vorgestellt, noch diskutiert worden sind. In unserem Verständnis widerspricht das auch zum Teil die Vorgaben von Ihrem Hause in der Kick-Off Veranstaltung im Huxleys Neue Welt, dass es in diesem Grundlagenprozess eben um Grundlagen und um die Bestandssituation geht, und erstmal nicht um die vorgeschlagenen Plänen für das Karstadt-Areal, die in den nächsten Schritten des Masterplanverfahrens / des Bebauungsplanverfahrens vorgestellt und aufbauend auf den Ergebnissen dieser Grundlagenermittlung diskutiert werden sollen. Wir haben uns in dem gesamten Prozess klar an dieser Leitlinie gehalten, und das Projekt in dem Prozess weder vorgestellt, noch diskutiert, und würden uns gerne weiter an dieser Regel halten.

Auch um die Berliner Leitlinien für Bürgerbeteiligung nicht zu widersprechen, indem die Ziele und das Perimeter einer Beteiligungsphase im Prozess geändert werden, finden wir es wichtig bei der öffentlich angekündigten Vorgehensweise (erst Grundlagenermittlung, dann Vorstellung und Diskussion des Vorhabens im nächsten Beteiligungsschritt) zu bleiben.

Ich verstehe den Zeitdruck für die Finalisierung dieses Grundlagendokumentes, und stehe gerne sehr kurzfristig für ein kurzes Telefonat dazu zur Verfügung (heute vor 14:00 oder nach 15:00).

Beste Grüße,

Senior Project Manager	SIGNA Real Estate Management Germany GmbH Upper West · Kantstraße 164 · 10623 Berlin
------------------------	---

Wichtiger Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen, insbesondere Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, enthalten, zu deren Geheimhaltung der Empfänger verpflichtet ist. Die Informationen in dieser E-Mail sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie die E-Mail irrtümlich erhalten haben so ersuchen wir Sie, die Nachricht von Ihrem System zu löschen und sich mit uns in Verbindung zu setzen. Über das Internet versandte E-Mails können leicht manipuliert oder unter fremdem Namen erstellt werden. Daher schließen wir die rechtliche Verbindlichkeit der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen aus. Der Inhalt der E-Mail ist nur rechtsverbindlich, wenn er von uns schriftlich bestätigt und gezeichnet wird. Jegliche darin enthaltene Ansicht oder Meinungsäußerung ist die des Autors und stellt nicht notwendigerweise die Ansicht oder Meinung von SIGNA Real Estate Management Germany GmbH dar. Sollte trotz der von uns verwendeten Virus-Schutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht für evil. hieraus entstehende Schäden.

Important notice: The contents of this e-mail may contain confidential and legally protected information that is in particular related to operational and trade secrets, which the recipient is obliged to treat as confidential. The information in this e-mail is made available exclusively for use by the addressee. In the event that the e-mail may have been sent to you in error, we would ask you to kindly delete this communication from your system and to contact us. E-mails sent via the Internet can be easily manipulated or sent out under someone else's name. We therefore do not accept legal liability for the information contained in this communication. The contents of the e-mail are only legally binding if they have been confirmed and signed by us in writing. If, in spite of our using Antivirus protection software, a virus may have penetrated your system through the sending of this e-mail, we do not accept liability for any damage that may possibly arise as a result of this. The opinions expressed in this message belong to sender alone and may not necessarily reflect the opinions of SIGNA Real Estate Management Germany GmbH.

Von: [@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de) <[@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de)>
Ges
An:
Cc: [@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de); [@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de); [@senstadt.berlin.de](mailto:info@senstadt.berlin.de)
Betreff: [EXTERN] Grundlagendokument Hermannplatz

Sehr geehrter Herr

Sie hatten sich mit Frau [Name] zu der Veröffentlichung Ihres Antrags auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen des Grundlagendokumentes verständigt.

Wir werden so verfahren wie vereinbart.

Bei näherer Durchsicht der Unterlagen sind uns jedoch datenschutzrechtliche Bedenken zu den Grundbuchauszügen und urheberrechtliche Bedenken zu einer Reihe von Abbildungen, vor allem den Luftbildern und historischen Fotografien gekommen.

Wir würden daher Abbildungen, bei denen die Urheberrechte ungeklärt sind, nicht in das Grundlagendokument und stattdessen Leerfelder aufnehmen und folgenden Hinweis einfügen:

"Für die Inhalte der nachfolgend dargestellten Unterlagen sowie die Einhaltung der Urheber- und Nutzungsrechte ist die SIGNA verantwortlich. Einzelne Inhalte wurden aufgrund fehlender Bildrechte aus den Unterlagen entfernt."

Die Einhaltung der Urheber- und Nutzungsrechte im Hinweis bezieht sich dann nur noch auf die Abbildungen, die das Büro Chipperfiled - vermutlich - in Ihre Auftrag gefertigt hat und sie somit wohl auch über die Nutzungsrechte verfügen

Im Hinblick auf die Verzögerungen, die wir bereits haben, bitte ich Sie diesem Vorgehen noch heute zuzustimmen, bzw. Korrekturen an dem Hinweis vorzunehmen und uns ebenfalls heute noch zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat I B Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte - SenSBW I B
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139-

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Die E-Mailadresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet

Von: @signa.de>
Gesendet: Freitag, 13. Mai 2022 17:31
An:
Cc:
Betreff: iftliche Anfrage zum Projekt Hermannplatz
Signiert von: @signa.de

Sehr geehrter Herr

unten stehend erhalten Sie unsere Antworten zu den unterschiedlichen Fragen, die Sie uns weitergeleitet haben.

Weiter können Sie über den WeTransfer Link [https://www.wetransfer.com](#) alle Unterlagen, die wir in unseren Antworten erwähnen, herunterladen. Sollten Sie diese Dokumente Ihrer Antwort für das AGH nicht beifügen können, können Sie gerne auf unsere Projektwebseite <https://nichtohneuch.berlin/> verweisen. Die v.g. Informationen, Graphiken und Illustrationen werden wir hier zeitnah hochladen.

Sollten Sie heute noch oder Anfang nächster Woche Fragen zu unseren Antworten haben, können Sie sich gerne jeder Zeit bei uns melden.

1. Welche Kenntnisse hat der Senat in Bezug auf die Baumaterialien, die für den Um- bzw. Neubau des Karstadtgebäudes verwendet werden sollen, sowie deren Herkunft (bitte einzeln aufschlüsseln)?

- In unserem Antragsdokument für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem 18.06 (siehe WeTransfer Link), haben wir auf den Seite 16 bis 18 (Kapitel 3. „Nachhaltigkeit“) bereits einige Informationen zu den Baumaterialien angegeben. Diese Information können folgt zusammengefasst werden:
 - Das neue Karstadt Gebäude am Hermannplatz entsteht ohne Abriss des aktuellen Gebäudes. Das bestehende Rohbauskelett wird erhalten, ertüchtigt und für eine Aufstockung in Holzbauweise vorbereitet. Die neue Fassade beabsichtigen wir aus lokalen und/oder recycelten Ziegeln zu bauen. Insgesamt werden ca. 35.500 m³ Beton und 3.000 Tonnen Stahl im Bestand erhalten und nicht abgerissen. Für die Aufstockung des Bestandes werden ca. 10.000m³ Holz eingesetzt. Diese Bauweise haben wir mit folgender Animation versucht klar zu erläutern: <https://vimeo.com/551383342>
 - Die Entkernung des aktuellen Karstadt Gebäudes wird in einem selektiven Rückbauprozess stattfinden, der gewährleisten soll, dass alle Bauteile, die gewonnen werden können, auch wie geplant in den Gewerbehöfen wiederverwendet werden können. Siehe dazu der Punkt weiter unten zu dem Re-Use Wettbewerb und das Konzept von dem Büro Lendager.
 - Der gründerzeitliche Altbau wird für eine zukünftige Wohnnutzung denkmalgerecht saniert.
 - Das historische Fragment wird für zukünftige gemeinwohlorientierte Nutzungen denkmalgerecht saniert.
- Seit dem v.g. Antragsdokument haben wir unsere Pläne für folgende Bauteile konkretisiert und können zu den Bauteilen folgende Informationen mitteilen:

- Den Wohnungsneubau beabsichtigen wir aus Holzfertigteilen für die degewo zu bauen.
- Die Gewerbehöfe werden unter dem Motto „Form Follows Availability“ mit dem Büro Lendager aus Kopenhagen entwickelt, das den Re-Use Wettbewerb in März 2022 gewonnen hat (Frau Prof. Kahlfeldt war Jurymitglied für diesen Wettbewerb). Das Konzept von Lendager sieht eine ganzheitliche Weiternutzung und Wiederverwendung von Baumaterialien und Bauteilen in den zukünftigen Gewerbehöfen vor. Dieses Konzept von Lendager aus dem Wettbewerb finden Sie auch in Gänze im WeTransfer Link. Das Konzept kann wie folgt zusammengefasst werden:
 - Das oberirdische Parkhaus an der Urbanstraße bleibt im Wesentlichen erhalten. Um neue qualitätsvolle Räume zu schaffen, werden durch das Entfernen jeder zweiten Geschossecke die Raumhöhe und Belichtung maximiert. Die dadurch gewonnenen Stahlbetonträger werden für die neue Gebäudefassade an der Urbanstraße wiederverwendet. Die Betondecken selbst werden sorgfältig und nach Maß herausgeschnitten um als neue Decken für die Neubauten im Hofbereich zu fungieren.
 - Die Neubauten im Bereich der Gewerbehöfe (siehe Masterplanung im B-Plan Antragsdokument) werden mit einem Rohbau aus wiederverwendeten Stahlbetonplatten aus dem Parkhaus und aus Holz errichtet. Die Fassaden werden aus wiederverwendeten Materialien aus dem aktuellen Karstadt Gebäude und aus den Parkhausträgern errichtet (siehe Konzept Lendager für mehr Details).
 - Zu diesem Konzept bereiten wir gerade eine kurze Animation zur Erklärung und Veranschaulichung vor.

2. Welche nachwachsenden und kreislaufgerechten Baustoffe sollen beim Karstadt-Umbau bzw. -Neubau zum Einsatz kommen und wie hoch ist der Anteil dieser Baustoffe an der Gesamtmenge der Baustoffe?

- Siehe Antwort zu 1: Zusätzlich zu dem Erhalt eines Großteils der bestehenden Gebäudesubstanz aus Stahlbeton planen wir einen massiven Einsatz von Holz, weil Holz effizient CO₂ speichert, und sich als leichtes Baumaterial für unsere Aufstockungen gut eignet.

3. Wie viel der jetzigen Gebäudesubstanz des Karstadt-Komplexes soll im Rahmen der Baumaßnahmen stehen bleiben, welche Gebäudeteile sollen abgerissen werden und wie viel Neubau soll hinzukommen (bitte jeweils Gebäudeteile/-geschosse und Quadratmeterzahlen angeben)?

- Entsprechend den Informationen auf Seite 16 unseres v.g. Antragsdokumentes aus Juni 2021, planen wir 76% des Stahlbetonskeletts des aktuellen Warenhausgebäudes zu erhalten.
- Für das Parkhaus an der Urbanstraße planen wir eine fast 100% Weiter- / Wiedernutzung der Bauteile und Baumaterialien (siehe mehr Details im Konzept von Lendager).
- Für den hinteren Bereich, wo die neue Tiefgarage entstehen soll, planen wir einen Abriss der aktuellen Kellergeschosse, und eine neue Baugrube.

4. Welche Maßnahmen zu Recycling und Wiederverwertung abgerissener Gebäudeteile sind dem Senat bekannt und welche weiteren Maßnahmen und Instrumente sieht der Senat zur Sicherstellung des Recyclings und der Wiedernutzung der entstehenden Bauabfälle vor?

- Siehe Konzept Lendager. Ein Großteil der Gebäudeteile des aktuellen Karstadt Gebäudes wurden als Vorbereitung zu dem Re-Use Wettbewerb aufgenommen und in Form eines digitalen Gebäudepass allen Planern zu Verfügung gestellt, um wiedergenutzt werden zu können.

5. Welche Kenntnisse hat der Senat zur Klimabilanz, inkl. des gesamten Produktions- und Herstellungsprozess, des Karstadt-Gebäudes in seiner jetzigen Form?

- Gemäß den aktuellen, geltenden Energieausweis, hat das aktuelle Gebäude einen Primärenergiebedarf von 279 kWh/(m².a). Die Frage nach der „Klimabilanz des gesamten Produktions- und Herstellungsprozess“ lässt sich so nicht beantworten, weil nicht genau genug: welche Klimabilanz? Nach welchem System?

6. Wie bewertet der Senat insgesamt die Klimabilanz des Signa-Neubauvorhabens Klimaneutralität?

- Wir arbeiten gerade an einer CO₂-Bilanzierung unserer Projektentwicklung, die die neue Entscheidung für das Konzept von Lendager und den Erhalt des Parkhauses berücksichtigt. Diese wird voraussichtlich bis Mitte Juni vorliegen. Weiter bieten wir gerne an, diese CO₂ Bilanzierung den Berliner Abgeordneten in Person und mit den verantwortlichen Ingenieuren, vorzustellen. Es lässt sich jetzt schon vermuten, dass es in Berlin wenige Projektentwicklungen gibt, die so CO₂- günstig neue Flächen schaffen. Die bisherige CO₂ Bilanzierung unserer Projektentwicklung, vom Büro IBAK aus Hamburg, finden Sie ebenfalls im WeTransfer Link.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Project Manager



SIGNA Real Estate Management Germany GmbH
 Upper West · Kantstraße 164 · 10623 Berlin
 Germany
 T: +
 M: -
 _____@signa.de · www.signa.de

Follow us

UID: DE271566386 · Amtsgericht München · HRB 212995 · Geschäftsführer: Timo Herzberg, Tobias Sauerbier, Georg Christian Reuter

Wichtiger Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen, insbesondere Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, enthalten, zu deren Geheimhaltung der Empfänger verpflichtet ist. Die Informationen in dieser E-Mail sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie die E-Mail irrtümlich erhalten haben so ersuchen wir Sie, die Nachricht von Ihrem System zu löschen und sich mit uns in Verbindung zu setzen. Über das Internet versandte E-Mails können leicht manipuliert oder unter fremdem Namen erstellt werden. Daher schließen wir die rechtliche Verbindlichkeit der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen aus. Der Inhalt der E-Mail ist nur rechtsverbindlich, wenn er von uns schriftlich bestätigt und gezeichnet wird. Jegliche darin enthaltene Ansicht oder Meinungsäußerung ist die des Autors und stellt nicht notwendigerweise die Ansicht oder Meinung von SIGNA Real Estate Management Germany GmbH dar. Sollte trotz der von uns verwendeten Virus-Schutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht für evtl. hieraus entstehende Schäden.

Important notice: The contents of this e-mail may contain confidential and legally protected information that is in particular related to operational and trade secrets, which the recipient is obliged to treat as confidential. The information in this e-mail is made available exclusively for use by the addressee. In the event that the e-mail may have been sent to you in error, we would ask you to kindly delete this communication from your system and to contact us. E-mails sent via the Internet can be easily manipulated or sent out under someone else's name. We therefore do not accept legal liability for the information contained in this communication. The contents of the e-mail are only legally binding if they have been confirmed and signed by us in writing. If, in spite of our using Antivirus protection software, a virus may have penetrated your system through the sending of this e-mail, we do not accept liability for any damage that may possibly arise as a result of this. The opinions expressed in this message belong to sender alone and may not necessarily reflect the opinions of SIGNA Real Estate Management Germany GmbH.

Von: [<@senstadt.berlin.de>](mailto:@senstadt.berlin.de)
 An: [<@senstadt.berlin.de>](mailto:@senstadt.berlin.de)
[<@signa.de>](mailto:@signa.de)

@signa.de;

@senstadt.berlin.de;

@senstadt.berlin.de

Betreff: [EXTERN] Schriftliche Anfrage zum Projekt Hermannplatz

Sehr geehrte Frau

der SenSBW liegt eine schriftliche Anfrage aus dem Abgeordnetenhaus zur Beantwortung vor. Einige Fragen beziehen sich auf den Komplex Nachhaltigkeit und Klimabilanz. Die Fragen sind teilweise sehr konkret und detailliert und können nach meinem Kenntnisstand zum jetzigen frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung noch nicht oder zumindest nicht abschließend beantwortet werden.

Gleichwohl wäre es sehr hilfreich, wenn Signa auf Grundlage des eigenen derzeitigen Kenntnisstandes zur Beantwortung der nachfolgenden Fragen beitragen könnte:

- *Welche Kenntnisse hat der Senat in Bezug auf die Baumaterialien, die für den Um- bzw. Neubau des Karstadtgebäudes verwendet werden sollen, sowie deren Herkunft (bitte einzeln aufschlüsseln)?*
- *Welche nachwachsenden und kreislaufgerechten Baustoffe sollen beim Karstadt-Umbau bzw. -Neubau zum Einsatz kommen und wie hoch ist der Anteil dieser Baustoffe an der Gesamtmenge der Baustoffe?*
- *Wie viel der jetzigen Gebäudesubstanz des Karstadt-Komplexes soll im Rahmen der Baumaßnahmen stehen bleiben, welche Gebäudeteile sollen abgerissen werden und wie viel Neubau soll hinzukommen (bitte jeweils Gebäudeteile/-geschosse und Quadratmeterzahlen angeben)?*
- *Welche Maßnahmen zu Recycling und Wiederverwertung abgerissener Gebäudeteile sind dem Senat bekannt und welche weiteren Maßnahmen und Instrumente sieht der Senat zur Sicherstellung des Recyclings und der Wiedernutzung der entstehenden Bauabfälle vor?*
- *Welche Kenntnisse hat der Senat zur Klimabilanz, inkl. des gesamten Produktions- und Herstellungsprozess, des Karstadt-Gebäudes in seiner jetzigen Form?*
- *Wie bewertet der Senat insgesamt die Klimabilanz des Signa-Neubauvorhabens Klimaneutralität?*

Da die Fristen für die Beantwortung schriftlicher Anfragen aus dem AGH sehr kurz sind, wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mir Ihre Antworten bis zum 13.05. zukommen lassen könnten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tel. +49 30 90139

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



22.06.2021

E-Mail: @sensw.berlin.de

Anlage 2

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans 4-81

für den Geltungsbereich der in der Anlage 1 dargestellten Abgrenzung für das Gelände zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Charlottenburg

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Block zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße ist durch eine vorwiegend gründerzeitlich vorgeprägte, geschlossene Blockstruktur gekennzeichnet. Die Ausnahme von dieser Regelhaftigkeit bildet das 12-geschossige Gebäude an der Kreuzung Kurfürstendamm/Joachimsthaler Straße („Kudamm-Eck“), das ostseitig am Kurfürstendamm und an der Augsburger Straße oberhalb der nachbarlichen Traufhöhe Brandwände hinterlässt, die bereits ein Weiterbauen in höheren Gebäudedimensionen provozieren.

Der gesamte nördliche Teil des Blockes, entlang des Kurfürstendamms, befindet sich in der Kulisse der Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Kurfürstendamm“. Diese stellt deutlich heraus, dass „die Bauten der Zeit bis 1920 aufgrund ihrer Anzahl und Bedeutung das vorrangige städtebauliche Leitbild bei der Errichtung von Neubauten bilden. Das gilt insbesondere für die Höhe der baulichen Anlagen und für die Eingliederung in die vorhandene Bebauung (...) sowie für die Einfügung in die architektonische Gestaltung der Umgebung“. Zudem bestehen mit dem „Linearen Regelwerk Kurfürstendamm“ (1984 und Ergänzung 2008) umfassende Vorgaben zu Neu- und Umgestaltungen des öffentlichen Raumes im Bereich des Kurfürstendamms.

Der Block selbst wird geprägt von einzelnen Baudenkmalen und dem Denkmalensemble Wiederaufbaugelände „Rund um den Zoo“. Die Nutzungsstruktur umfasst vor allem Büro- und Dienstleitungen, Einzelhandels- sowie vereinzelt Hotel- und Wohnnutzungen. Die Erdgeschosszonen entlang der Kurfürstenstraße sind vornehmlich durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Besonderer Stellenwert kommt dabei dem Karstadt-Warenhaus als Frequenzbringer zu.

Mit der Unterzeichnung eines Letter of Intent zwischen dem Land Berlin (vertreten durch den Regierenden Bürgermeister, die Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe und dem Senator für Kultur und Europa) und SIGNA Prime Selection AG sowie Galeria-Karstadt-Kaufhof GmbH wurde am 03. August 2020 eine Vereinbarung zum Erhalt von Warenhausstandorten und über Investitionen in städtebauliche Projekte geschlossen. Das Grundstück des Karstadt-Warenhauses am Kurfürstendamm ist hierbei ein zentrales Projekt. Gemäß der Absichtserklärung wird insbesondere eine vertikale Nachverdichtung sowie eine Erweiterung des Nutzungsspektrums angestrebt.

Das Grundstück des Karstadt-Warenhauses wird hierbei nicht losgelöst von der Entwicklung des Gesamtblocks betrachtet. Die städtebaulichen Qualifizierungs- und Veränderungspotenziale werden gesamtheitlich für den Geltungsbereich zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und

Joachimsthaler Straße untersucht. Ziel ist eine ganzheitliche Entwicklung unter städtebaulichen, baukulturellen, verkehrlichen und freiraumplanerischen sowie ökologischen Aspekten. Die städtebauliche Struktur soll unter Berücksichtigung und Wahrung der identitätsstiftenden Merkmale und dem Denkmalschutz erhalten und unter Klimaschutzaspekten weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll der bestehende Einzelhandelsstandort mit seiner Magnetfunktion für den Zentrumsbereichskern City West langfristig erhalten und gesichert werden sowie eine Gestaltung von publikumswirksamen und lebendigen Erdgeschosszonen an allen Blockseiten erfolgen.

Um die diversen und konkurrenzierenden privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses zentralen Blocks in der City West gewährleisten zu können, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung „engerer Kernbereich City West“, welches am 16.03.2021 durch den Senat beschlossen wurde und stellt hierbei ein Schwerpunktprojekt des festgestellten Gebietes dar. In Anwendung des § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) liegt die Zuständigkeit zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Bebauungsplan 4-81 wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse setzen sich wie folgt zusammen:

Grundstück Augsburgener Straße 44,
Joachimsthaler Straße 36,
Kurfürstendamm 227

Grundstück
Augsburger Straße 36, 38, 40, 42
Kurfürstendamm 231, Rankestraße 4
Grundstück Kurfürstendamm 229

Grundstück Rankestraße 5

Grundstück Rankestraße 6

Grundstück Kurfürstendamm 234

Grundstück Kurfürstendamm 235

Grundstück Kurfürstendamm 236

Grundstück Kurfürstendamm 237,
Rankestraße 1

Grundstück Rankestraße 2

Grundstück Rankestraße 3

Geltendes Planungsrecht

Festgesetzte Bebauungspläne

Die Fläche des Plangebiets, liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VII-B (festgesetzt 08.12.1986), welcher für die Grundstücke nur die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet gemäß der BauNVO 1977 festsetzt.

Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BO 58 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch, weist für das Plangebiet Baustufe V/3 aus. In Verbindung mit der BO 58 ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,8 und eine Anzahl von 5 Vollgeschossen ausgewiesen.

Nach Betrachtung des Blocks zwischen dem Kurfürstendamm, der Augsburger und Rankestraße sowie den straßenseitig gegenüberliegenden Bebauungen ist das zulässige Nutzungsmaß auf zahlreichen Grundstücken weit überschritten. Danach ist das übergeleitete Recht des BNP i.V.m. der BO 58 bzgl. des zulässigen Nutzungsmaßes offensichtlich funktionslos. Folglich beurteilt sich das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (Abl. 2021 S. 147), stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1, d.h. als Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte und mit vorwiegendem Kerngebietscharakter dar. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes 4-81 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines urbanen Stadtquartiers. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten planerischen Ziele sind:

- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung und Wahrung der identitätsstiftenden Merkmale und dem Denkmalschutz
- Ganzheitliche Entwicklung unter stadtplanerischen, städtebaulichen, baukulturellen, verkehrlichen und freiraumplanerischen und ökologischen Aspekten
- Umsetzung von Klimaadaptations- und Klimaschutzmaßnahmen in der verdichteten Innenstadt (Klimagerechte Nachverdichtung)
- Nutzung möglicher Nachverdichtungspotenziale
- Sicherung und Ergänzung vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie konzeptionelle und nachhaltige Weiterentwicklung der Nutzungen
- Langfristiger Erhalt und Sicherung als Einzelhandelsstandort mit Magnetfunktion für den Zentrumsbereichskern City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauenzienstr.)
- Publikumswirksame und lebendige Erdgeschosszone an allen Blockseiten durch Erschließung der Nutzungseinheiten direkt vom öffentlichen Raum

Weiteres Verfahren

Zur Konkretisierung der konzeptionellen Vorstellungen und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität soll in 2022 ein diskursives städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Der auf den Ergebnissen des Verfahrens aufsetzende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischten Quartiers ermöglichen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist

Kooperationsvereinbarung
zur städtebaulichen Entwicklung des Blocks Kurfürstendamm,
Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße

zwischen

- 1. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,**
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

vertreten durch
Frau Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt

- 2. dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,**
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

vertreten durch
Herrn Bezirksstadtrat Fabian Schmitz-Grethlein

- 3. der Berlin, Kurfürstendamm 231 Immobilien GmbH & Co. KG**
Josephspitalstraße 15, 80331 München

vertreten durch
Herrn Timo Herzberg und Herrn Reiner Müller

Präambel

Der Block zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße liegt im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB. Somit liegt die Zuständigkeit für die Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen für diesen Bereich bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, in enger Zusammenarbeit und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf.

Ausgangspunkt für eine Entwicklung der Grundstücke Kurfürstendamm 229/ Kurfürstendamm 231, Rankestraße 4, Augsburger Straße 36, 38, 40, 42 sowie Rankestraße 5-6 („Vorhabengrundstück“ oder „SIGNA-Grundstück“, Eigentümerin ist die Berlin, Kurfürstendamm 231 Immobilien GmbH & Co. KG, diese nachfolgend „SIGNA“ genannt) ist der Letter of Intent, welcher im August 2020 zwischen

der SIGNA-Gruppe und dem Land Berlin geschlossen wurde. Im Rahmen des Lol wurden bereits wesentliche Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Grundstückes politisch vereinbart.

Darüber hinaus bestehen weitere Planungs- und Investitionsabsichten benachbarter Grundstückseigentümer, sodass eine geordnete und gesamtheitlich abgestimmte städtebauliche Entwicklung des Gesamtblocks forciert wird. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes 4-81 am 01.07.2021 bekundet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Willen, den Block ganzheitlich und unter städtebaulichen, baukulturellen, verkehrlichen und freiraumplanerischen sowie ökologischen Aspekten zu entwickeln.

Grundlage für die bauleitplanerische Sicherung soll ein kooperatives Werkstattverfahren für das Vorhabengrundstück bilden, welches gemeinsam durch die unterzeichnenden Parteien sowie unter Beteiligung weiterer öffentlicher und privater Akteure durchgeführt wird. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung verständigen sich die Parteien auf wesentliche Entwicklungs- und Qualitätsziele für das weitere Verfahren, den Prozess, die Finanzierung sowie zur Zusammenarbeit.

Die genannten Parteien vereinbaren hierzu wie folgt:

I. Entwicklungs- und Qualitätsziele für das weitere Verfahren

Der Block Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße ist in seiner städtebaulichen Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und unter Mitwirkung der unterzeichnenden Parteien, der Denkmalpflege, der Umwelt- und Verkehrsverwaltung sowie weiterer öffentlicher und privater Akteure zu entwickeln.

Ziel ist es, eine städtebauliche Kubatur und Nutzungsstruktur für das SIGNA-Grundstück zu erarbeiten, welche aus stadtplanerischen, baukulturellen, verkehrlichen, denkmalfachlichen, freiraumplanerischen sowie ökologischen Aspekten eine dem Ort angemessene und verträgliche Entwicklung ermöglicht und einen Mehrwert für den Gesamtblock und das Umfeld bietet.

Ziel der Planung ist es dabei unter anderem, die Warenhausnutzung langfristig am Standort zu sichern. Um vor allem den Zentrumsbereichskern Zoo/Ku'damm/Tauentzienstraße wie auch umliegende Zentren in ihrer Funktion zu schützen, soll sich die künftige Gesamtverkaufsfläche an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche des Vorhabengrundstücks orientieren, soweit sich aus den Erkenntnissen des Verfahrens und der städtebaulichen Abwägung keine abweichenden Zielsetzungen ergeben. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt nach aktuellem Stand: 28.616 m²; davon 24.578 m² oberirdisch. Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche geht das Land Berlin davon aus, dass eine Erhöhung über den aktuellen Stand hinaus nicht zentrenverträglich ist. Die abschließende Zustimmung zu Verkaufsflächen obliegt dem Land Berlin im

1.

Bebauungsplanverfahren. Die Verkaufsflächen sollen so konzipiert werden, dass eine Mehrfachnutzung und/oder Umnutzungen perspektivisch möglich sind.

Der Nutzungsmix ist entsprechend der Zentrumslage vielfältig zu gestalten. Die Baukörper sollen in ihrer Körnigkeit und Parzellierung für flexible Nutzungen gestaltet werden, welche sich zum öffentlichen Raum orientieren. Neben Einzelhandels- und Büronutzungen soll das Areal auch soziale, kulturelle und Wohnnutzungen sowie freizeitbezogene und sonstige (öffentliche) Nutzungen bieten, die zur Belebung rund um die Uhr und an allen Wochentagen beitragen. Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* ist zu berücksichtigen.

Die Verortung von Freiflächen, eine mögliche Durchwegung des Blocks und die Tiefe von Baukörpern sind im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens zu untersuchen. Die notwendigen Freiräume sind zu qualifizieren. Eine mögliche Neugestaltung und freiräumliche Nutzung der Rankestraße soll als Ideenteil im kooperativen Werkstattverfahren behandelt werden.

Den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels soll am Standort Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck sind Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Minimierung stattfindender Klimaveränderungen vorzusehen. Analog zum Projekt Karstadt am Hermannplatz soll der Erhalt und eine Wiederverwendung von Baustoffen im Fall des Abrisses sowie der Einsatz von schadstofffreien und klimagerechten Baumaterialien in ihrer Machbarkeit untersucht und bei technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit priorisiert werden.

Eine Höhenentwicklung und vertikale Nachverdichtung mit ein bis zwei Hochpunkten wird angestrebt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den in der Umgebung bestehenden Höhen des Upper West und des Zoofensters von 120 m. Ziel ist es, eine städtebaulich qualitätvolle und den umgebenden Hochhausbestand integrierende Gesamtkonzeption zu entwickeln. Die gründerzeitlich geprägte Nachbarschaft am Los-Angeles-Platz mit einer Traufhöhe von ca. 22 m ist zu respektieren. Der respektvolle Umgang mit dem baulichen Erbe schließt eine Hochhausentwicklung im Plangebiet nicht aus. Das *Hochhausleitbild für Berlin* ist anzuwenden. Dazu zählt auch der Planungsgrundsatz der Multifunktionalität und somit ein ergänzender Nutzungsansatz von mindestens 30 % der oberirdischen BGF des gesamten Gebäudekomplexes, insbesondere für Wohnen sowie kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und sonstige nicht gewerbliche oder nicht kommerzielle Nutzungen. Die Parteien werden gemeinsam und einvernehmlich einen Anteil der im Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens festgestellten Nutzungen bestimmen, für welchen Mietpreisobergrenzen festgelegt werden. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages im weiteren Verfahren.

Im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens soll gemeinsam mit öffentlichen und privaten Akteuren ein adäquates Nutzungskonzept formuliert und dessen städtebauliche Machbarkeit und Verträglichkeit überprüft werden.

Es soll die Aufgabe der beauftragten Entwurfsteams sein, eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und der Bedeutung des Ortes, mit seiner unmittelbaren Nähe zum Breitscheidplatz und den bestehenden baulichen Höhendominanten der City West angemessene und verträgliche Gesamt-BGF zu definieren. Der Nutzungsanteil für Einzelhandel soll sich an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche orientieren. Die anderen Nutzungsanteile für Wohnen, gewerbliche Büroflächen sowie für Kultur-, soziale und weitere öffentliche Nutzungen, die insgesamt zu einer guten innerstädtischen Mischung führen, sollen in Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept in ihren möglichen Größenordnungen von den Teams entwickelt werden.

Das Nutzungskonzept umfasst daher folgende Bestandteile:

- 30 % der oberirdischen BGF des gesamten Gebäudekomplexes für Nutzungen der Kategorie 2 gem. Hochhausleitbild für Berlin
- Soziale, freizeitbezogene, sonstige öffentliche Nutzungen, die zur Belebung rund um die Uhr und an allen Wochentagen beitragen und der Unterversorgung an sozialer Infrastruktur im zentralen Bereich der „City West“ entgegenreten
- Publikumswirksame Erdgeschosszonen
- Freiflächen, Flächen für Durchwegung sowie Flächen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen inkl. konzeptionelle Ideen zum Regenwassermanagement

Darüber hinaus strebt das Land Berlin einen Flächenanteil für Wohnnutzungen an, dessen Umfang die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung begründet.

In Abhängigkeit vom ausgewählten Konzept soll im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens durch eine Fach- und Sach-Jury über das Maß der städtebaulich verträglichen Dichte entschieden werden.

II. Prozess

Die Parteien sind sich einig, ein zweiphasiges, nicht anonymes kooperatives Werkstattverfahren unter der Federführung und Finanzierung von SIGNA in Abstimmung und Einbindung des Landes Berlin durchzuführen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, vertreten durch die Abteilung II Städtebauliche Projekte, sowie das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, vertreten durch das Stadtentwicklungsamt, sind als Kooperationspartner bei allen wichtigen Entscheidungen und Meilensteinen beteiligt.

1

Im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens werden sechs Planungsteams ausgewählt, die im Dialog mit den öffentlichen und privaten Akteuren in mehreren Verfahrensschritten (z.B. Auftakt- und Akteurs-Workshops, Planungswerkstätten) unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsmischung eine städtebauliche Kubatur für den Block herausarbeiten sollen. Die Auswahl für die Planungsteams der ersten Prozessphase werden einvernehmlich zwischen SIGNA und dem Land Berlin abgestimmt. Für die zweite Prozessphase werden drei Arbeiten für eine vertiefende Bearbeitung durch ein Beratungsgremium ausgewählt. Ziel des Verfahrens ist die Auswahl eines Entwurfskonzepts durch ein Gutachtergremium, welches Grundlage der anschließenden planerischen Vertiefung und Vorbefassung im politischen Raum ist. Parallel dazu wird die Umstellung des Angebotsbebauungsplan 4-81 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet und auf den Weg gebracht.

Dem Gutachtergremium des kooperativen Werkstattverfahrens gehören Fachgutachter der Fachdisziplinen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur sowie Vertreter von SIGNA und dem Land Berlin als Sachgutachter an. Die Besetzung des Gutachtergremiums wird einvernehmlich zwischen SIGNA und dem Land Berlin abgestimmt.

Die Ergebnisse des kooperativen Werkstattverfahrens werden nach Abschluss der Entscheidungsphase innerhalb der politischen Gremien des Landes Berlins präsentiert. Eine politische Legitimation des Prozessergebnisses ist Voraussetzung für die weiteren Verfahrensschritte.

Die Gesamtdauer des kooperativen Werkstattverfahrens wird nach Abschluss der Kooperationsvereinbarung mit 6 Monaten veranschlagt.

Im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens ist durch SIGNA eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an die *Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung* durchzuführen.

III. Finanzierung

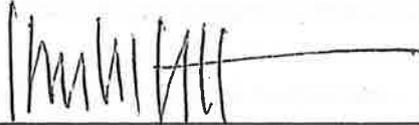
Sämtliche Kosten für die Durchführung des kooperativen Werkstattverfahrens werden vollständig durch SIGNA getragen.

IV. Zusammenarbeit

Die unterzeichnenden Parteien eint das Verständnis, dass das Areal zu einem lebendigen Stadtbaustein im Herzen der City West entwickelt werden soll. Sie soll geprägt sein durch eine offene und transparente Kommunikation und eine proaktive Einbindung der am Entwicklungsprozess Beteiligten.

Es herrscht Einigkeit darüber, dass diese Kooperationsvereinbarung keine Einschränkung der Eigentümerstellung sowie keine rechtliche Bindung für den Abschluss von Verträgen oder der Schaffung von Planungsrecht beinhaltet und die gemeindliche Planungshoheit unberührt bleibt.

Berlin, 6.9.2022



Prof. Petra Kahlfeldt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen

Berlin, 29.08.2022



Fabian Schmitz-Grethlein
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Berlin, 24.08.2022



Timo Herzberg, Reiner Müller
Berlin, Kurfürstendamm 231 Immobilien GmbH &
Co. KG



SenStadtBauWohn,
@senstadt.berlin.de

Datum: 15.06.2022

Protokoll | 7. Projektoutine City West

Datum/ Uhrzeit 10.06.2022 | 14:00 - 15:15 Uhr

Ort Webex Videokonferenz

Teilnehmende BA Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtplanungsamt

-
-
-

SenSW Referat II A

-
-
-
-

Tagesordnung

TOP 1 SIGNA-Block Ku'damm
➤ Sachstand

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6 Weitere Themen

TOP 7 Abstimmung nächste Projektoutine

TOP 1 - SIGNA-Block Ku'damm

berichtet von den laufenden Abstimmungen zu den Inhalten der Kooperationsvereinbarung. Schwerpunkt ist die Einigung auf Orientierungswerte zur VKF und BGF. Eine Einigung konnte insbesondere in diesen beiden Punkten nicht erzielt werden, da SIGNA deutlich höhere Werte fordert, als durch SenSBW und BA C-W als gebietsverträglich anzunehmen sind. SIGNA sicherte die Zulieferung einer Herleitung der Bestands-VKF sowie der benötigten BGF zu. Diese ist noch ausstehend.

Am 08.06. fand das erste der nun im 2-Wochen-Rhythmus stattfindenden jour fixe-Treffen mit SIGNA, C4C, dem BA C-W sowie SenSBW II A und II D statt. Zentrale Themen waren die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs und die Zielstellung des Verfahrens. SIGNA äußerte sich zunächst kritisch gegenüber einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren, konnte jedoch von der Sinnhaftigkeit überzeugt werden. Zudem stellte SenSBW heraus, dass die Zielstellung des wettbewerblichen Dialogs kein Auftragsversprechen für das Siegerteam sein kann - wie von SIGNA und C4C favorisiert - sondern die Erarbeitung des Masterplans sowie eine Empfehlung zur Qualifizierung des Hochbaus. In KW 24 erfolgt eine Nachbesprechung des Termins mit II A.

ergänzt, dass eine Beteiligung der AG City, nicht aber des Werkstattforums vorzusehen ist, da dieses zu großen Teilen durch SIGNA finanziert wird.

Zwischen BA C-W und SenSBW ist abzustimmen, wie zukünftig mit C4C umzugehen ist, sowie zu verdeutlichen, dass die neutrale Rolle zwischen SIGNA und Berlin einzuhalten ist.

Bzgl. der Auswahl von interdisziplinären Teams für den wettbewerblichen Dialog weist darauf hin, dass es seitens der BVV die Forderung gibt, mehr Büros unter weiblicher Führung in die Wettbewerbe einzubinden und dies auch hier eines der zentralen Auswahlkriterien sein sollte. Eine Liste mit in Frage kommenden Wettbewerbsbüros soll zeitnah zwischen SenSBW II A, II D und dem BA C-W abgestimmt und anschließend zur Priorisierung an SBD weitergeleitet werden.

gibt zeitnah eine Rückmeldung zur Terminierung des zweiwöchigen JF und kündigt an, dass am 22.06. eine Teilnahme durch das BA C-W nicht möglich ist. Eine Terminverschiebung (ggf. außerordentlich eine Woche später) wird abgestimmt.

regt an, auch die umliegenden Freiräume und Straßenräume im wettbewerblichen Dialog von den Planerteams betrachten zu lassen, um eine Qualifizierung dieser voranzutreiben. Eine grundlegende Veränderung der Rankestraße, ein Rückbau des nördlichen Teils des Ku'damms/Taentzien sowie im Bereich der Budapester Straße wären denkbar.

stimmt diesem Ansatz zu und ergänzt, dass eine vertragliche Bindung SIGNAs zur Mitfinanzierung der Gestaltung der umliegenden öffentlichen Räume nach einem erfolgreichen wettbewerblichen Dialog denkbar wäre. Der Fokus des Dialogverfahrens sollte jedoch auf die Gebäude und die direkt angrenzenden öffentlichen Bereiche liegen und keine weitreichenderen Straßenräume einbinden. Diese lägen in Verantwortung der SenUMVK.

schlägt vor, die Betrachtung der umliegenden Bereiche in die Aufgabenstellung der Auslobung aufzunehmen und diese mit den Zielen und Qualitäten der BEP zu unterfüttern.



- Je 3 Vertretungen von SIGNA und Land Berlin in der Sachgutachtung.
- Besetzung des Gutachtergremiums einvernehmlich zwischen SIGNA und dem Land Berlin.

• Planungsteams

Auswahl der sechs Planungsteams für die erste Prozessphase soll einvernehmlich zwischen SIGNA und dem Land Berlin erfolgen.

Eine Vorauswahl wird vom Verfahrensbetreuenden Büro vorgeschlagen und mit allen Beteiligten abgestimmt.

2. Schritt: Auswahl von drei Arbeiten für eine vertiefende Bearbeitung durch Beratungsgremium.

Planungsteams aus verschiedenen Bereichen unter Federführung von Architektur- und/oder Stadtplanungsbüro in Zusammenarbeit mit Landschaftsplanung.

• Öffentlichkeitsbeteiligung

SensBW wünscht Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, wie angrenzende Benachbarte, interessierte Bürgerschaft und Initiativen, sowie Sachverständige aus Denkmalschutz etc.: Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an die Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung (Als beispielhafte Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden das ULAB-Quartier und Checkpoint-Charly angeführt).

Im Ergebnis einigt man sich auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach der Planwerkstatt I mit der Vorstellung der drei Teilnehmenden für Phase II. Der Öffentlichkeit werden die ausgewählten Konzepte mit Fragebogen (geschlossene, spezifische Fragen) zur Ideenweiterentwicklung vorgestellt.

Ein Veranstaltungsort ist noch zu finden, die Verfahrensverortung unabhängig vom Investor wird mit Hinblick auf aktuelle und vergangene öffentliche Diskussionen ohne schlussendliches Ergebnis diskutiert.

Es wird erörtert, ob eine Verknüpfung der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB des B-Planverfahrens verbunden werden könnte.

• Nächste Schritte/ Termin

- Austausch der Vorschlagslisten zu Planungsteams und Gutachtergremium.
- Nächstes Meeting am Mittwoch, 22.06.2022 wieder um 13:30 in den Räumlichkeiten von SensBW.



K231 – Jour fixe – Protokoll

6. Juli 2022, 13:30 bis 14:15 Uhr

Ort

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Raum 4109
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Tagesordnungspunkte

13.30

TOP 1

- Protokoll letzter Jour fixe
- Organisation der Zusammenarbeit C4C; Land Berlin; SIGNA

TOP 2

- Stand Kooperationsvereinbarung Land Berlin; SIGNA

TOP 3

- Vorbereitung kooperatives Gutachterverfahren C4C; Land Berlin; SIGNA
- Vorstellung Terminalschiene

TOP 4

- Weitere Themen

Abschluss

14.15



Teilnehmende

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtentwicklungsamt

SIGNA

C4C competence für competitions



Protokoll

• TOP 1: Organisatorisches

Protokoll letzter Jour fixe

Ergänzend zum bereits verschickten Protokoll des letzten Jour fixe vom 22.06.2022 wird auf Anmerkung von SenSBW zu TOP 2 auf Seite 3 zum Absatz Flächengrößen/ Mindestflächen folgender Satz ergänzt: „dazu sollten z. B. Flächen für Wohnen und die Bestandsverkaufsfläche zählen. Die anderen Nutzungsanteile können dann in Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept in ihren möglichen Größenordnungen von den Teams entwickelt werden“.

Zu TOP 3 auf Seite 4 wird die Formulierung: „~~in den unteren Geschossen~~“ ersetzt durch: „im Sockelgeschoß“.

Das aktualisierte Protokoll (K231_220622_Protokoll_Jour fixe_SIGNA_SenSBW) wird erneut an alle Projektbeteiligten versendet.

Organisation der Zusammenarbeit

Die Terminierung des Jour Fixe mittwochs 14-tägig um 13:30 Uhr wird beibehalten. Grundsätzlich soll der Termin in Person am Fehrbelliner Platz 4 im Raum 4109 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stattfinden. Die Möglichkeit zur zusätzlichen digitalen Teilnahme wird seitens SenSBW eingerichtet.

• TOP 2: Stand Kooperationsvereinbarung

Anmerkungen SenSBW:

Aufgrund von der krankheitsbedingten Abwesenheit von Frau Kahlfeldt war eine SenSBW-interne Endabstimmung der Kooperationsvereinbarung bisher nicht möglich. Diese wird bis Ende KW 28 angestrebt. Entsprechende Mitteilung der Ergebnisse an die Projektbeteiligten (insbesondere Signa) erfolgt durch SenSBW umgehend im Anschluss der internen Abstimmung.

Folgende Punkte sind seitens SenSBW endabgestimmt:

- Von einer Obergrenze der BGF kann abgesehen werden.
- An der Setzung von Wohnen mit einem fixen Flächenanteil von 35.000 qm BGF wird festgehalten.
- Die weitere Flächenaufteilung kann den teilnehmenden Teams obliegen.

Neue Erkenntnisse zum Leerstand von Einzelhandelsflächen im Umfeld des Kurfürstendamms (ca. 20 %) bedürfen der weiteren SenSBW-internen Reflexion. Welche Auswirkungen sich daraus für den zukünftigen Einzelhandelsflächenanteil im Verhältnis zum Bestand für das Vorhabengrundstück ergeben, ist mit dem für Einzelhandel zuständigen Referat (SenSBW IA) zu erörtern.

Die Einräumung von Flexibilität (im Hinblick auf eine Erhöhung der VKF) bei der Entwicklung der Verkaufsfläche durch die Teilnehmenden, wird von SenSBW als möglicherweise kritisch gesehen. Die Einzelhandelsentwicklung ist gesamtheitlich zu betrachten und die Schwächung anderer Einzelhandelsstandorte durch die Entwicklung am K231 unter Berücksichtigung der Leerstandsuntersuchung auszuschließen.



Mindestens die bisher im Bestand vorhandene Gesamtverkaufsflächen bleibt, wie bereits abgestimmt, eine Grundlage des Verfahrens. Die angestrebte Öffnungsklausel löst bisher noch einen Konflikt mit dem Referat IA aus. Das Ziel sollte eine gemeinsam gesicherte Formulierung zur Verkaufsflächenentwicklung in dieser Projektphase sein. Spätere Einwendungen, etwa zur Behördenbeteiligung und mögliche Verzögerungen im Bebauungsplanverfahrens können damit vermieden werden.

Entsprechender Diskurs soll in der KW 28 SenSBW-intern abgeschlossen werden. Sollte dies fachlich nicht SenSBW-intern abschließend geklärt werden können, ist auch ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit fachlicher Expertise durch Signa vorstellbar.

Zusammenfassend: Der Zeithorizont für SenSBW-interne Abstimmung der Kooperationsvereinbarung läuft bis Ende KW 28. Die Kooperationsvereinbarung wird vor Auslobungsveröffentlichung abgeschlossen.

Anmerkungen Bezirksamts Cha-Wi:

Seitens des Bezirksamts Cha-Wi werden folgende Punkte zur KoopV vorgetragen:

- Setzung der Wohnnutzung wird mitgetragen.
- Eine offene Formulierung hinsichtlich der BGF-Entwicklung wird ebenfalls mitgetragen.
- Gemeinwohlorientierte Nutzungen werden gewünscht (z. B. Kita, Kunst, kulturelle Nutzungen), genaues Raum- & Funktionsprogramm liegt nicht vor, soll von Teilnehmenden mitgedacht werden. Aussagen zu Mietkostenbindungen o.ä. sind vorstellbar.

Das BA Cha-Wi schickt konkretisierte Informationen diesbezüglich bis Ende KW 28 an alle Projektbeteiligten per Mail.

- Mobilitäts- & Freiraumkonzept sollten Teil des Projektes sein. Vorstellbar ist eine abstrakte Formulierung zur Einbindung der Rankestraße, um diese „frei“ zu denken und damit offen im Entwurf umzugehen.

Für die Auslobungsformulierung ist zu berücksichtigen, dass die Rankestraße/ ein umfassenderes, über die Projektgrenzen hinaus reichendes, Freiraumkonzept als Ideenteil mitgedacht werden kann. Das Projekt K231 und die Umgestaltung der Rankestraße sollen bezüglich u.a. Umsetzung/ Realisierung unabhängig voneinander funktionieren.

• TOP 3: Vorbereitung Verfahren

Die Vorschlagslisten möglicher Planungsteams werden von Seiten SenSBW hausintern (mit Frau Kahlfeldt) weiter abgeklärt. Bis Ende KW 28 wird eine Rückmeldung erwartet.

Da die Begrifflichkeit „Wettbewerblicher Dialog“ durch die Vergabeverordnung (VgV) belegt ist und mögliche Missverständnisse ausgeschlossen werden sollen, wird der „wettbewerbliche Dialog“ in „kooperatives Werkstattverfahren“ umbenannt. Diese Änderung bezieht sich allein auf das Wording, die inhaltlichen abgestimmten Anforderungen an das Verfahren bleiben davon unberührt.

Vorstellung Terminalschiene

Der Zeitplan liegt dem Protokoll als Anhang bei (K231_220701_Terminalschiene).

Insbesondere das Zeitfenster zur Prüfung der Auslobung im August wird seitens SenSBW und BA Cha-Wi aufgrund von Urlauben als bedenklich gesehen.



Alle Projektbeteiligten sind bestrebt, die Terminalschiene einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, wird um möglichst frühzeitige Zusendung der Auslobung (auch als Entwurfsstand) gebeten, damit eventuelle interne Abstimmungen in die Wege geleitet werden können.

- Öffentlichkeitsbeteiligung nach der 1. Planungswerkstatt: Vorstellung der 3 ausgewählten Entwürfe zu vertiefenden Bearbeitung, Bürger:innen Beteiligung anhand eines Fragebogens mit konkreten (geschlossenen) Fragen.
Im Anschluss an die 2. Planungswerkstatt: öffentliche Ausstellung als Infoveranstaltung.

Übermittlung der Terminalschiene (Anhang Protokoll) an Frau Kahlfeldt und Terminanfrage für Jurysitzungen durch SensBW.

• Nächste Schritte/ Termin

Anmerkungen, Ergänzungen, Änderungen und Rückmeldungen zu diesem Protokoll bitte innerhalb von 5 Werktagen nach Zusendung/ Erhalt des Protokolls.

- Terminanfrage Jury-Sitzung
- Abstimmung und Auswahl der Jurybesetzung im nächsten Jour Fixe
- Nächstes Meeting am Mittwoch, 20.07.2022 wieder um 13:30 Uhr in den Räumlichkeiten von SensBW + digitale Teilnahme ()

K231 | Ku'damm 231

kooperatives Werkstattverfahren
Jour fixe, 20.07.2022 – Protokoll

K231 | Protokoll Jour fixe

Zeit

20. Juli 2022, 14:00 bis 15:00 Uhr

Ort

digital

Tagesordnungspunkte

TOP 1: Organisation

1.1 Protokoll letzter Jour fixe

C4C; Land Berlin; SIGNA

TOP 2: Kooperationsvereinbarung

2.1 Stand Kooperationsvereinbarung

Land Berlin; SIGNA

TOP 3: Verfahren

3.1 Vorbereitung kooperatives Werkstattverfahren

3.2 Terminschiene

C4C; Land Berlin; SIGNA

TOP 4: Weiteres

4.1 weitere Themen

Teilnehmende

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtentwicklungsamt

SIGNA

C4C competence für competitions



Protokoll

TOP 1 Organisatorisches

1.1. Protokollkontrolle

Das Protokoll (K231_220706_JF_Protokoll_SIGNA_SenSBW_BACW) der letzten Sitzung wird ohne weitere Änderungen abgenommen.

TOP 2 Stand Kooperationsvereinbarung

Anmerkungen SenSBW

- Höhenentwicklung

Interne Abstimmungen seitens SenSBW haben unter Einbeziehung der Obersten Denkmalschutzbehörde (OD) und dem Landesdenkmalamt (LDA) stattgefunden. Diese tragen die Formulierungen zur Höhenentwicklung, der vertikalen Verdichtung mit bis zu zwei Hochpunkten, die Berücksichtigung der Gründerzeitbebauung der Umgebung (insb. Traufhöhen) und die Einbindung des Hochhausleitbildes für Berlin mit.

Die bereits ausformulierten Passagen in der KoopV können so beibehalten werden. Konkrete Fragen zu den genauen Traufhöhen (Rankestraße, Los Angelos Platz, Kreuzungsbereich Augsburgener Straße) werden mit der Aufgabenstellung zum kooperativen Werkstattverfahren konkretisiert.

- Einzelhandelsflächen

Nach einer Studie zum Leerstand von Einzelhandelsflächen im Zentrumsbereichskern Ku'damm/Zoo/Tauentzien liegt dieser momentan bei 22 % im Charlottenburg-Wilmersdorfer Teil des Zentrums.

Die bestehende Formulierung in der KoopV zum Einzelhandel wird daher seitens SenSBW kritisch gesehen. Neuer Vorschlag von SenSBW:

- Die bisherige Gesamtverkaufsfläche von 28.616 m² (davon 24.578 m² oberirdisch) soll nicht überschritten werden, sodass diese als zentrumsverträglich bewertet werden kann.
- Verkaufsflächen sollen so konzipiert werden, dass eine Umnutzung / Mehrfachnutzung möglich ist.

Anmerkungen diesbezüglich vom Vorhabenträger:

Es soll dazu die bisherige Formulierung wie im Entwurf der KoopV belassen werden:

- Eine langfristige Sicherung der Warenhausnutzung ist nur möglich, wenn die bestehende Verkaufsfläche in weitere ergänzende Verkaufsflächen gleicher Qualität eingebettet wird.
- Eine Begrenzung der künftigen Gesamtverkaufsfläche auf den Wert der aktuellen Gesamtverkaufsfläche würde dieses Ziel konterkarieren. Die Aufnahme einer entsprechenden Obergrenze wäre nicht zielführend.

Zusammenfassend

Entsprechender Diskurs soll beim gemeinsamen Termin Anfang August zwischen SenSBW und Vorhabenträger weitergeführt werden. SenSBW fragt hausintern (Referat IA) an, ob die Studie zur Leerstandserhebung öffentlich bzw. als Gutachten an alle Projektbeteiligten weitergegeben werden kann.

Anmerkungen Bezirksamts Cha-Wi

Seitens des Bezirksamts Cha-Wi wurde folgendes zur KoopV per Mail vom 14.07.2022 mitgeteilt:

„Der kompromissorientierte Weg anstelle einer festen Flächenbegrenzung ein Korridor aus verschiedenen Parametern zu vereinbaren wird auch bezirklich begrüßt. Das Bezirksamt unterstützt auch ausdrücklich den Vorschlag dabei einen Mindestwohnanteil von 35.000 qm BGF festzuschreiben, um eine Nutzungsmischung gemäß Hochhausleitbild (mind. 30 % Nutzungskategorie 2) zu erhalten. Das Bezirksamt hat zudem ein besonderes Interesse an diesem zentralen Standort eine Kita mit einer BGF von 1.000 qm (+ 1.000 qm Freifläche) sowie Flächen für Kultur und Kunst zu unterschiedlichen Mietkonditionen vorzusehen.

In die Kooperationsvereinbarung sollte aus Sicht des Bezirksamtes ein Passus aufgenommen werden, wonach gem. Hochhausleitbild 30 % der Nutzung (BGF oberirdisch) für die Nutzungskategorie 2 vorgesehen wird. Der entsprechende Passus in der Präambel sollte dahingehend geschärft werden.

In der Nutzungskategorie 2 sollten 35.000 qm BGF für Wohnfläche, 1.000 qm BGF für eine Kita und der bis zu 30 % (der oberirdisch verbleibenden BGF) verbleibenden Fläche für Kultur und Forschung vorgesehen werden. Um eine Mischung zu erhalten und auch nicht kommerzielle Angebote zu fördern sollte diese Fläche zu 10 % mietfrei (nur Zahlung Nebenkosten) für 20 Jahre und 30 % für eine kostengünstige Vermietung von ca. 12,50€/m² für 20 Jahre zur Verfügung gestellt werden. Dem Bezirksamt ist es ein besonderes Anliegen somit auch eine Mischung kultureller und wissenschaftlicher Einrichtungen sowie Belebung an diesem zentralen Standort in der City West zu erhalten.“

Diskussion

Der Vorhabenträger merkt dazu an, dass die 30 % nach HHLB oberhalb des Sockelgeschosses angesetzt werden.

SenSBW und Bezirk Cha-Wi sehen das Hochhaus als Teil der Gesamtkonzeption, welches nicht freistehend auf einem einzelnen Grundstück realisiert wird. Daher wird als Bezugsgröße gem. HHLB die Gesamt-BGF angesetzt.

Dieser Ansatz bietet den Vorteil, den geforderten Nutzungsmix im Gesamtareal und kompletten Gebäudekomplex zu verteilen. Eine Beschränkung auf die Hochpunkte entfällt.

Es wird angemerkt, dass die Außenflächen für eine mögliche Kitanutzung auch auf Dachflächen vorstellbar sind (Bsp. Kita im Eigenbetrieb des Bezirks am Walter Benjamin Platz).

TOP 3 Verfahren

3.1. Vorbereitung kooperatives Werkstattverfahren

- Planungsteams

Die Vorschlagslisten möglicher Planungsteams werden von Seiten SenSBW hausintern (mit Frau Kahlfeldt) abschließend abgeklärt. Drei vorgeschlagene Teilnehmende (cobe, Henning Larsen und UN Studio) werden bereits positiv gewertet. Die finalisierte Liste wird vom Referat IIA in der KW 30 an die Projektbeteiligten verteilt.

- Bewertungsgremium

Eine Vorschlagsliste zur Fachjurybesetzung wird von C4C zur Abstimmung an SenSBW geschickt (per Mail am 25.07.2022).

Für das Sachpreisgremium werden folgende festgehalten:

- Frau Prof. Petra Kahlfeldt (SenSBW)
- Herr Fabian Schmitz-Grethlein (Bezirksstadtrat Cha-Wi) / stellv.
- (SIGNA) (SIGNA)

- Organisatorisches

Es wird seitens SenSBW vorgeschlagen, eine sternförmige Beteiligung durch C4C zu organisieren. C4C bietet an, die sternförmige Beteiligung auf Bezirksebene zu koordinieren. Die Beteiligung der anderen Senatsverwaltungen SenKE und SenUMVK soll durch C4C erfolgen. Die SenSBW interne Beteiligung wird durch SenSBW II A koordiniert.

3.2 Terminalschiene

SenSBW meldet zur Prüfung und Abstimmung der Aufgabenbeschreibung, dass ein größerer Kreis von Sachverständigen erforderlich ist. Dafür werden die bisher angesetzten 2 KW Prüfzeitraum als zu knapp bemessen angesehen.

Eine Liste der möglichen Sachverständigen und entsprechenden Behörden/Bereiche für die Prüfung/Beteiligung wird von SenSBW an die Projektbeteiligten zugeschickt (per Mail am 25.07.2022).

Die Aufgabenbeschreibung soll als 1. Entwurf möglichst bald allen Projektbeteiligten zur Rückmeldung zukommen. Die neue Terminalschiene sieht dafür Ende August, direkt nach den Sommerferien vor.

Ein gemeinsamer Termin für Bündelung möglicher kritischer Punkte und die finale Klärung der Aufgabenbeschreibung ist angestrebt und wird nun für Mitte September vorgesehen.

Zusammenfassend

Übermittlung der aktualisierten Terminalschiene, wie am 21.07.2022 per Mail von C4C übersendet, an Frau Prof. Kahlfeldt und Herrn Schmitz-Grethlein zur Terminanfrage für Auftaktkolloquium, Jurysitzungen/ Planungsworkshops durch SenSBW/ Bezirk Cha-Wi.

Der angepasste Zeitplan liegt dem Protokoll ebenfalls erneut als Anhang bei (K231_Terminalschiene_2022-07-21).

TOP 4 Weiteres

Eine Anfrage wurde an SenSBW herangetragen durch die Centrum Gruppe, dem Nachbar am Ku'Damm-Eck, mit der Bitte um Information zum Verfahrensstand und Erfragung einer möglichen Einbindung ins Verfahren.

Es wird so verbleiben, dass SenSBW ein kurzes Infoschreiben an die gibt,
mit Stand zum laufenden, qualifizierten Verfahren.

Der Vorhabenträger bietet an, dass sich von der Nachbarschaft auch direkt an Signa gewendet werden kann. Eine Abklärung bezüglich einer eventuellen Einladung als Gast in letzter PW II, wird Signa-intern geklärt und ggf. ausgesprochen.

TOP 5 Nächste Schritte/ Termin

Anmerkungen, Ergänzungen, Änderungen und Rückmeldungen zu diesem Protokoll bitte innerhalb von 5 Werktagen nach Zusendung / Erhalt des Protokolls.

Kooperationsvereinbarung

In Vorbereitung zum finalen Abstimmungstermin zur KoopV am 2. August, offene Punkte bezüglich der Themen Einzelhandel und Wohnen jeweils hausintern absprechen

Kooperatives Werkstattverfahren

- Terminanfragen jeweils hausintern (SenSBW und Bezirk Cha-Wi) zur Abstimmung: Auftaktveranstaltung (KW 38, 2022), Planungsworkstatt I (KW 44/45, 2022) sowie Planungsworkstatt II (KW 3/4, 2023)
- Endgültige Abstimmung und Auswahl der Teilnehmenden Planungsteams sowie der Jurybesetzung im nächsten Jour Fixe

Termine

- Nächstes Meeting am Mittwoch, 03.08.2022 wieder um 13:30 Uhr in den Räumlichkeiten von SenSBW oder per digitaler Teilnahme

K231 | Protokoll Jour fixe

Zeit

03. August 2022, 13:30 bis 14:45 Uhr

Ort

digital

Tagesordnungspunkte

TOP 1: Organisation

1.1 Protokoll letzter Jour fixe

C4C; Land Berlin; SIGNA

TOP 2: Kooperationsvereinbarung

2.1 Stand Kooperationsvereinbarung

Land Berlin; SIGNA

TOP 3: Verfahren

3.1 Termnschiene

3.2 Teilnehmende Planungsteams/ Jury

C4C; Land Berlin; SIGNA

Teilnehmende

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtentwicklungsamt

SIGNA

C4C competence für competitions



Protokoll

TOP 1 Organisatorisches

1.1. Protokollkontrolle

Das Protokoll (K231_20-07-2022_Protokoll_Jour fixe) der letzten Sitzung wird ohne weitere Änderungen abgenommen.

TOP 2 Stand Kooperationsvereinbarung

Im letzten Abstimmungstermin am 02. August zwischen SenSBW und Signa wurden finale Parameter festgelegt. Die Durchsprache des letzten KoopV Entwurfs wird im JF vorgenommen und im Anschluss als neuer Entwurf an alle Projektbeteiligten versendet (Versendung am 03.08. per Mail erfolgt).

- Weitere Details bezüglich Regenwassernutzung, Traufhöhen Bezüge etc. werden in die Aufgabenbeschreibung des Verfahrens aufgenommen und dort spezifiziert.
- Zur Begrifflichkeit wird die oberirdische BGF nach Hochhausleitbild festgehalten.
- Folgender Satz wird ergänzt: Die Festlegung von Mietpreisobergrenzen für diese Nutzungen ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags im weiteren Verfahren abzustimmen.
- Die bisherig geforderte Obergrenze von 35.000 qm für die Wohnnutzung, sowie die explizite Nennung Kita entfällt.

Die neueste Version wird an den Vorhabenträger übermittelt und dann abschließend mit SenSBW und BA ChaWi bis Ende KW 32 hausintern finalisiert. Anschließend sollen die Unterschriften im Rundlauf in 3-teiliger Papierfassung, zunächst von _____ und einem weiteren Vertreter des Vorhabenträgers unterzeichnet, dann an den Bezirk ChaWi zur Unter

schrift von Herrn Bezirksstadtrat Florian Schmitz-Grethlein und weiter an SenSBW zu Frau Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt zur Unterzeichnung, verschickt werden.

Geplant ist der Abschluss für die finale Unterzeichnung der KoopV in der KW 33.

TOP 3 Verfahren

3.1 Terminschiene

Die mit den konkreten Daten, zu Auftakt und Planungswerkstätten, aktualisierte Terminschiene wurde im Vorlauf zum JF an alle Projektbeteiligten versendet und liegt diesem Protokoll nochmal als Anhang bei (K231 Termine 2022-08-03 Liste).

Die Aufgabenbeschreibung wird als 1. Entwurf am 22. August an alle Projektbeteiligte verteilt. Rückmeldungen an C4C, welche bis Beginn der KW35 eingegangen sind, können am 01. September wiederum eingearbeitet in den 2. Entwurf der Aufgabenbeschreibung einfließen und als Grundlage für den Abstimmungstermin versendet werden.

Ein gemeinsamer interner Workshoptermin für die Abstimmung und finale Klärung der Aufgabenbeschreibung ist für den 06. September vorgemerkt.

3.2. Teilnehmende

- Planungsteams

SenSBW präsentiert eine Vorschlagsliste zu Planungsteams, welche im Nachgang des JF an alle Projektbeteiligten verschickt wird. Es besteht diesbezüglich weiterer Diskussions- und Klärungsbedarf seitens des Vorhabenträgers. Final soll die Auswahl bis zur KW 32 erfolgen, um die potenziellen Teilnehmenden noch zeitnah anfragen zu können.

- Bewertungsgremium

Die Vorschlagsliste seitens SenSBW zur Fachjurybesetzung wird ebenfalls diskutiert und im Anschluss der Sitzung per Mail (erfolgt am 03.08.) zur weiteren Abstimmung verteilt, zur endgültigen Festlegung ebenfalls in der KW 32. Von Seiten SenSBW wird um eine zeitnahe Rückmeldung zur Jury-Besetzung gebeten, da im Falle von Änderungen eine erneute interne Abstimmung erfolgen muss.

Nächste Schritte/ Termin

Anmerkungen, Ergänzungen, Änderungen und Rückmeldungen zu diesem Protokoll bitte innerhalb von 5 Werktagen nach Zusendung / Erhalt des Protokolls.

Kooperationsvereinbarung

In Vorbereitung zur Unterzeichnung der KoopV finale, jeweils hausinterne, Abstimmungen. Unterschriften in Kreislaufverteilung abschließend geplant für KW 33.

Kooperatives Werkstattverfahren

- Terminanfragen jeweils hausintern (SenSBW und Bezirk Cha-Wi) zur Abstimmung:
Betreffend der Aufgabenbeschreibung interner Abstimmungs-Workshop **06.09.2022** sowie Jurykolloquium **13.09.2022** ggf. digital.
- Finale Abstimmung und Auswahl der Teilnehmenden Planungsteams sowie der Jurybesetzung bis spätestens zum nächsten Jour Fixe.

JF Termin

- Nächstes Meeting am Mittwoch, 17.08.2022 wieder um 13:30 Uhr in den Räumlichkeiten von SenSBW oder per digitaler Teilnahme.

Von: < > @signa.de>
Gesendet: Freitag, 21. Januar 2022 13:25
An: Kahlfeldt, Prof. Petra
Betreff: Termin SIGNA -

Sehr geehrte Frau Kahlfeldt,

gern möchte Ihnen unser Vorstand, , unsere Berliner SIGNA-Projekte präsentieren. Sehr gern kann dieser gemeinsame Termin bei uns im Office, Kantstraße 164, 10623 Berlin stattfinden.

befindet sich vom 28.01. bis 04.02.2022 im Urlaub, daher wäre unsererseits ein Termin Mitte Februar realisierbar.

Über eine positive Rückmeldung Ihrerseits freuen wir uns.

Mit freundlichen Grüßen



SIGNA Real Estate Management Germany GmbH
 Upper West · Kantstraße 164 · 10623 Berlin
 Germany

@signa.de · www.signa.de

Follow us

UID: DE271566386 · Amtsgericht München · HRB 212995 · Geschäftsführer: Timo Herzberg, Tobias Sauerbier, Georg Christian Reuter

Wichtiger Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen, insbesondere Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, enthalten, zu deren Geheimhaltung der Empfänger verpflichtet ist. Die Informationen in dieser E-Mail sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie die E-Mail irrtümlich erhalten haben so ersuchen wir Sie, die Nachricht von Ihrem System zu löschen und sich mit uns in Verbindung zu setzen. Über das Internet versandte E-Mails können leicht manipuliert oder unter fremdem Namen erstellt werden. Daher schließen wir die rechtliche Verbindlichkeit der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen aus. Der Inhalt der E-Mail ist nur rechtsverbindlich, wenn er von uns schriftlich bestätigt und gezeichnet wird. Jegliche darin enthaltene Ansicht oder Meinungsäußerung ist die des Autors und stellt nicht notwendigerweise die Ansicht oder Meinung von SIGNA Real Estate Management Germany GmbH dar. Sollte trotz der von uns verwendeten Virus-Schutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht für evtl. hieraus entstehende Schäden.

Important notice: The contents of this e-mail may contain confidential and legally protected information that is in particular related to operational and trade secrets, which the recipient is obliged to treat as confidential. The information in this e-mail is made available exclusively for use by the addressee. In the event that the e-mail may have been sent to you in error, we would ask you to kindly delete this communication from your system and to contact us. E-mails sent via the Internet can be easily manipulated or sent out under someone else's name. We therefore do not accept legal liability for the information contained in this communication. The contents of the e-mail are only legally binding if they have been confirmed and signed by us in writing. If, in spite of our using Antivirus protection software, a virus may have penetrated your system through the sending of this e-mail, we do not accept liability for any damage that may possibly arise as a result of this. The opinions expressed in this message belong to sender alone and may not necessarily reflect the opinions of SIGNA Real Estate Management Germany GmbH.



SenStadtWohn,
@sensw.berlin.de

Datum: 19.11.2021

Protokoll | 4. Projektoutine City West

Datum/ Uhrzeit 10.11.2021 | 10:00 - 12:00 Uhr
Ort Webex Videokonferenz
Teilnehmende **BA Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtplanungsamt**
 •
 •
 •

SenSW Referat II A
 •
 •
 •
 •
 •
 •

SenSW Referat II D
 •

Tagesordnung **TOP 1** SIGNA-Block Ku'damm
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5 weitere Themen

TOP 6 Abstimmung nächste Projektoutine

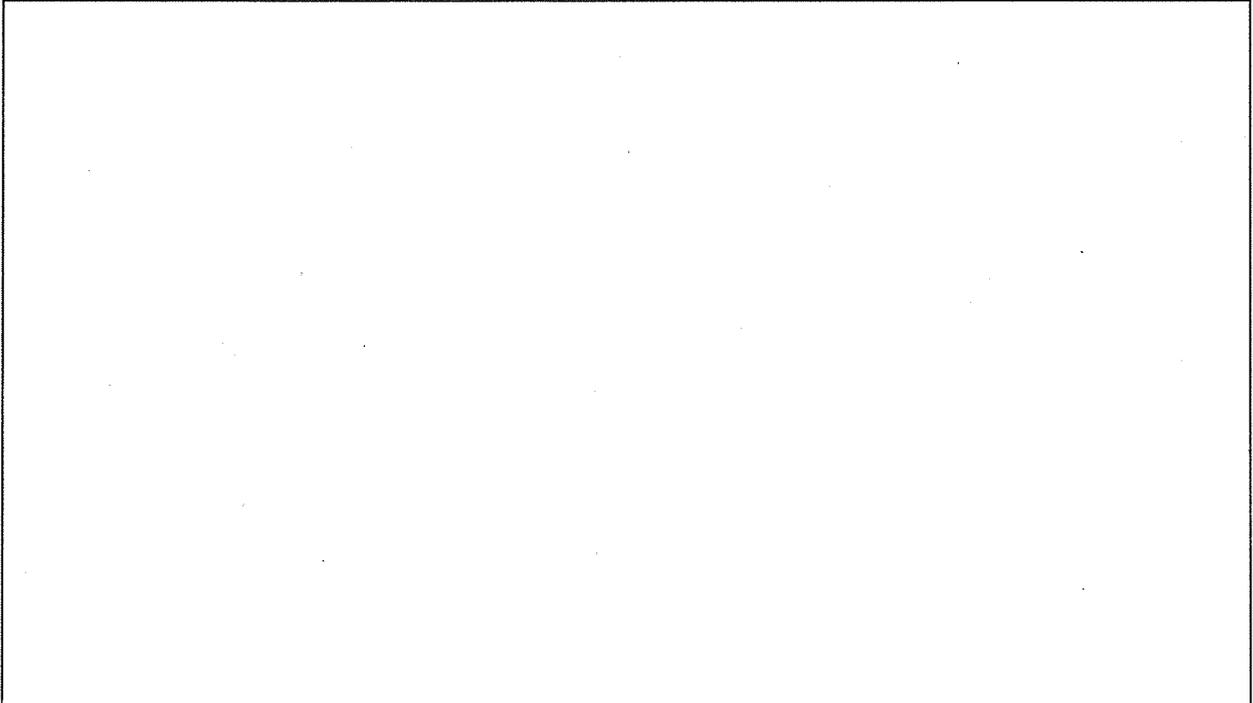
TOP 1 - SIGNA-Block Ku'damm
SenSW reflektiert den Termin am 02.11.21 zum weiteren Vorgehen am SIGNA-Block und stellt sowohl die Zeitproblematik als auch die Frage nach einem alternativen Verfahren zur Beschleunigung des Prozesses als Kernthemen heraus. Zudem soll die Einbeziehung der SIGNA- Partner (i.d.F. BMS)
SenSW wird den aufgezeigten Verfahrensvorschlag inkl. Bürgerbeteiligung noch einmal intern prüfen und zeitlich straffen. Zudem wird ein alternativer Verfahrensvorschlag von SIGNA abgewartet.

SenSW betont die politische Brisanz des Projektes und das Erfordernis der zielgruppenorientierten Bürgerbeteiligung zur Sicherung des Gemeinwohls am Standort. Der Bezirk sieht bei der Bürgerbeteiligung vor allem eine gesamtstädtische Perspektive durch den Lol im Vordergrund.

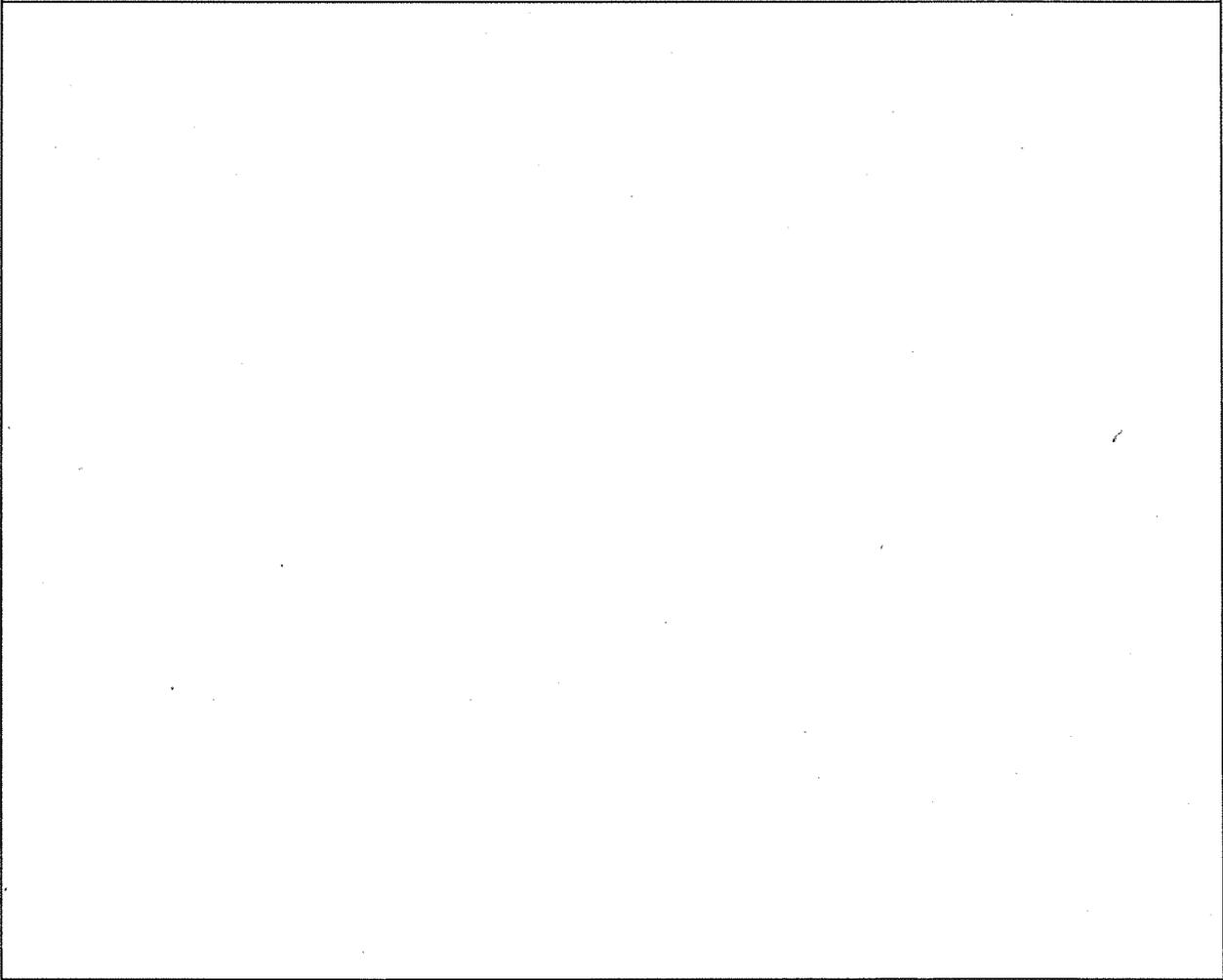
SenSW spricht sich zudem dafür aus, dass im Zuge der enormen Nutzungsoptimierung des SIGNA Grundstücks auch weitere Aufwertungsinvestitionen im Umfeld mitgedacht werden müssen. Der Bezirk/ erläutert, dass insbesondere die Rankestraße im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung als neu zu gestaltende Achse im öffentlichen Raum untersucht wird. Dabei werden Themen, wie gemeinwohlorientierte/ soziale Belange sowie begleitende kompensatorische Maßnahmen bereits mitgedacht und vorsondiert.

SenSW stellt die Frage an den Bezirk, ob eine Kostenbeteiligung an der Entwicklung des SIGNA-Blocks vorgesehen ist. Der Bezirk/ führt aus, dass der bisherige BzStR Herr Schrouffenegger keine finanzielle Beteiligung in Aussicht gestellt hat. Nach der personellen Neubesetzung des Bezirksstadtrates/-rätin soll erneut ein Austausch zur finanziellen Beteiligung erfolgen. Die Formulierung „Land Berlin“ bleibt vorerst in der Kooperationsvereinbarung enthalten, gleichwohl ist es das Ziel, den Bezirk als starken Partner und Mitauftraggeber im Prozess zu haben.

TOP 2



TOP 3 -



TOP 4
TOP 5 - weitere Themen
TOP 6 - Abstimmung nächste Projektroutine
Die nächste Projektroutine soll Anfang/Mitte Januar 2022 stattfinden. Ein genauer Termin wird abgestimmt.



SenStadtBauWohn,
@senstadt.berlin.de

Datum: 23.02.2022

Protokoll | 5. Projektroutine City West

Datum/ Uhrzeit 21.01.2022 | 13:00 - 15:00 Uhr

Ort Webex Videokonferenz

Teilnehmende **BA Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtplanungsamt**

-
-
-
-

SenSW Referat I B

-
-

SenSW Referat II A

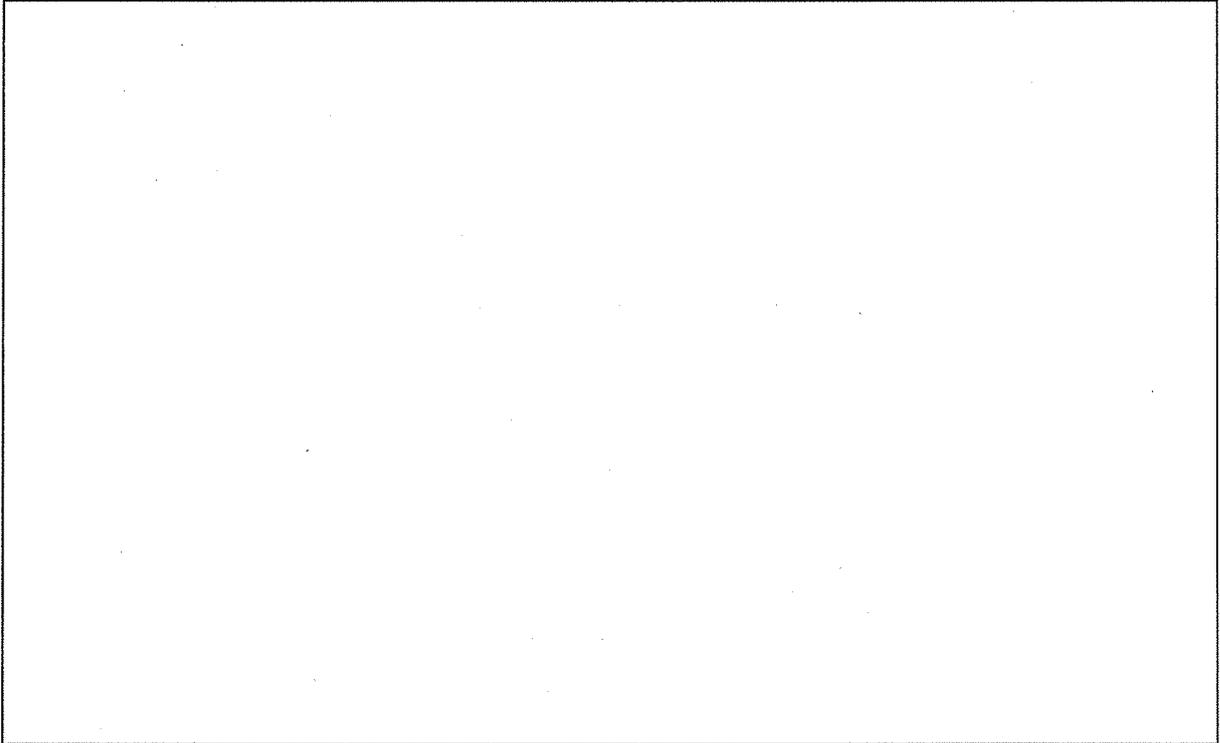
-
-
-
-
-
-
-

Tagesordnung

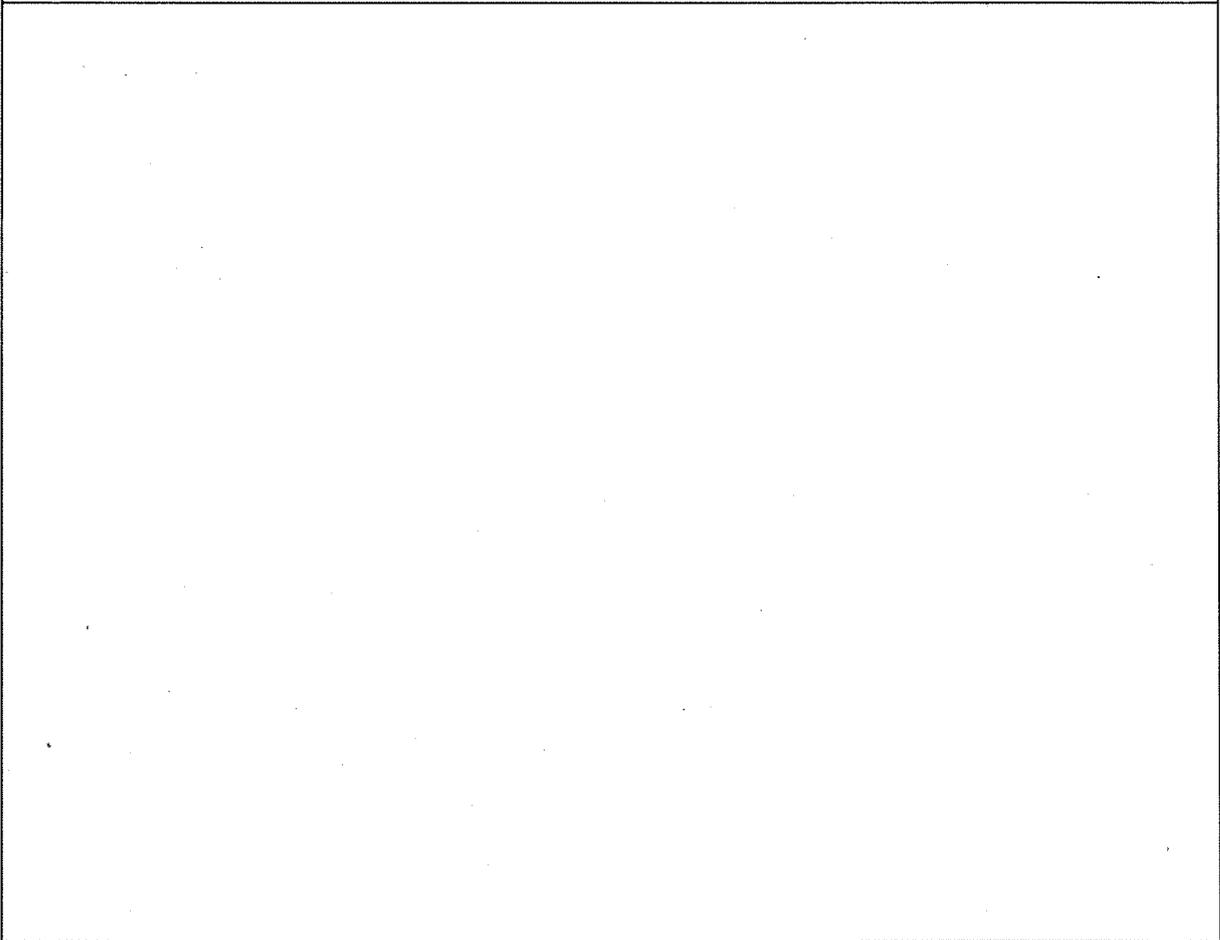
- TOP 1
- TOP 2
- TOP 3 SIGNA-Block Kudamm
- TOP 4
- TOP 5
- TOP 6 weitere Themen
- TOP 7 Abstimmung nächste Projektroutine

TOP 1 -

TOP 2



TOP 3 - SIGNA-Block Kudamm



SenSBW II A/ berichtet von dem Termin zwischen Sen und Vertretern von SIGNA zu Berliner Projekten. Für den Standort Ku'damm wird die Durchführung eines wettbewerblichen Dialogverfahrens bis Dezember 2023 vorgesehen. Im Anschluss daran strebt SIGNA eine Teilung des Bebauungsplans an, sodass das SIGNA-Grundstück als VEP weitergeführt werden kann. Der Senator betont, dass gem. Lol und Koalitionsvertrag ein bis zwei Hochpunkte vorzusehen sind. Die Vorstellungen der SIGNA bis zu drei Hochpunkt zu planen, trägt SenSBW nicht mit. Welche Planungsschritte nach dem Werkstattverfahren erfolgen ist noch nicht abschließend bestimmt und soll anhand der Verfahrensergebnisse durch SBD entschieden werden.

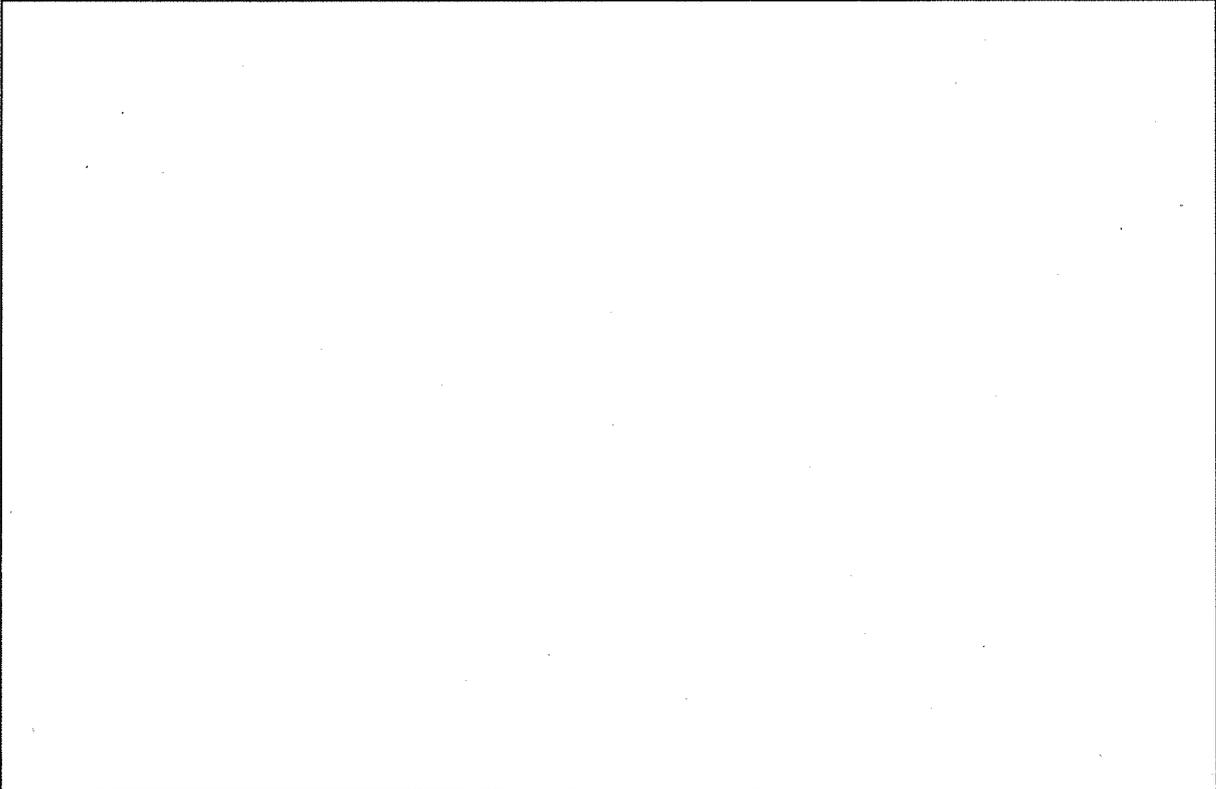
Durch die vorläufige Haushaltswirtschaft ist SenSBW derzeit stark im Handeln eingeschränkt. Für das wettbewerbliche Dialogverfahren ist daher eine Finanzierung durch SIGNA in gemeinsamer Ausloberschaft mit SenSBW und Bezirk C-W vorgesehen. Um die Handlungsfähigkeit im Prozess gegenüber SIGNA zu gewährleisten, ist eine finanzielle Beteiligung durch SenSBW und Bezirk erforderlich.

Der Bezirk/ wird das Thema der Kooperationsvereinbarung und eine mögliche finanzielle Beteiligung durch den Bezirk noch einmal mit dem neuen Bezirksstadtrat besprechen. Eine Rückmeldung erfolgt.

TOP 4

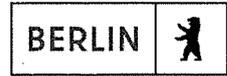
TOP 5

TOP 6 - weitere Themen



TOP 7 - Abstimmung nächste Projektroutine

Die nächste Projektroutine soll im März 2022 stattfinden. Ein genauer Termin wird abgestimmt.



SenStadtBauWohn,
@senstadt.berlin.de

Datum: 14.04.2022

Protokoll | 6. Projektroutine City West

Datum/ Uhrzeit	30.03.2022 13:00 - 15:00 Uhr
Ort	Webex Videokonferenz
Teilnehmende	BA Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtplanungsamt • • • SenSW Referat II A • • • •
Tagesordnung	TOP 1 SIGNA-Block Ku'damm TOP 2 TOP 3 TOP 4 Weitere Themen TOP 5 Abstimmung nächste Projektroutine

TOP 1 - SIGNA-Block Ku'damm

Weiteres Vorgehen Karstadt-Areal

Am 04.04.2022 findet ein Termin zwischen Herrn (SIGNA) und SenSBW II AbtL/ statt. Hier soll das wettbewerbliche Dialogverfahren vorgestellt und als weitere Verfahrensform angeführt werden. Der gesamte Prozess soll von einer engen Kooperation mit SenSBW und dem BA C-W gekennzeichnet sein.

Nächster Schritt im Prozess ist der Abschluss der Kooperationsvereinbarung, die SIGNA in Vorbereitung des Termins am 04.04.2022 und dem BA C-W z. K. zugestellt wurde. Eine vollständige Kostenübernahme durch SIGNA ist beabsichtigt. Anschließend kann das wettbewerbliche Dialogverfahren eingeleitet werden, für das eine Dauer von ca. neun Monaten anzunehmen ist.

SenSBW II AbtL/ beabsichtigt, die Zusammenarbeit mit SIGNA auf Arbeitsebene weiterzuführen und zu erfahren, wie verfestigt die Vorstellungen und Planungen SIGNAs für den Standort am Ku'damm sind. Analog zum Vorhaben am Herrmannplatz wird SenSBW auch hier einen nachhaltigen Umgang mit neuen und vorhandenen Baumaterialien einfordern. Es ist zu überlegen, welche weiteren Senatsverwaltungen und Abteilungen des BA C-W einzubinden sind.

Der Bezirk/ äußert dazu, dass zur Einbindung weiterer Abteilungen des BA C-W noch keine interne Abstimmung stattgefunden hat. BzStR Schmitz-Grethlein führte bereits ein Gespräch mit SIGNA, das es in der kommenden Bezirksamtssitzung zu erörtern gilt.

Der Bezirk erarbeitet derzeit Rahmenbedingungen für die Entwicklung des SIGNA-Blocks am Ku'damm und kündigt an, SenSBW zu entsprechender Zeit über konkrete städtebauliche Aspekte und Ideen für den öffentlichen Raum in Kenntnis zu setzen.

TOP 2 -

TOP 3 -

--

TOP 4 - Weitere Themen

--

TOP 5 - Abstimmung nächste Projektroutine
Die nächste Projektroutine findet am 10. Juni von 14-16 Uhr statt.



SenStadtBauWohn,
@senstadt.berlin.de

Datum: 15.06.2022

Protokoll | 7. Projektroutine City West

Datum/ Uhrzeit	10.06.2022 14:00 - 15:15 Uhr
Ort	Webex Videokonferenz
Teilnehmende	BA Charlottenburg-Wilmersdorf Stadtplanungsamt • • • SenSW Referat II A • • • •
Tagesordnung	TOP 1 SIGNA-Block Ku'damm > Sachstand TOP 2 TOP 3 TOP 4 TOP 5 TOP 6 Weitere Themen TOP 7 Abstimmung nächste Projektroutine

TOP 1 - SIGNA-Block Ku'damm

berichtet von den laufenden Abstimmungen zu den Inhalten der Kooperationsvereinbarung. Schwerpunkt ist die Einigung auf Orientierungswerte zur VKF und BGF. Eine Einigung konnte insbesondere in diesen beiden Punkten nicht erzielt werden, da SIGNA deutlich höhere Werte fordert, als durch SenSBW und BA C-W als gebietsverträglich anzunehmen sind. SIGNA sicherte die Zulieferung einer Herleitung der Bestands-VKF sowie der benötigten BGF zu. Diese ist noch ausstehend.

Am 08.06. fand das erste der nun im 2-Wochen-Rhythmus stattfindenden jour fixe-Treffen mit SIGNA, C4C, dem BA C-W sowie SenSBW II A und II D statt. Zentrale Themen waren die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs und die Zielstellung des Verfahrens. SIGNA äußerte sich zunächst kritisch gegenüber einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren, konnte jedoch von der Sinnhaftigkeit überzeugt werden. Zudem stellte SenSBW heraus, dass die Zielstellung des wettbewerblichen Dialogs kein Auftragsversprechen für das Siegerteam sein kann - wie von SIGNA und C4C favorisiert - sondern die Erarbeitung des Masterplans sowie eine Empfehlung zur Qualifizierung des Hochbaus. In KW 24 erfolgt eine Nachbesprechung des Termins mit II A.

ergänzt, dass eine Beteiligung der AG City, nicht aber des Werkstattforums vorzusehen ist, da dieses zu großen Teilen durch SIGNA finanziert wird.

Zwischen BA C-W und SenSBW ist abzustimmen, wie zukünftig mit C4C umzugehen ist, sowie zu verdeutlichen, dass die neutrale Rolle zwischen SIGNA und Berlin einzuhalten ist.

Bzgl. der Auswahl von interdisziplinären Teams für den wettbewerblichen Dialog weist darauf hin, dass es seitens der BVV die Forderung gibt, mehr Büros unter weiblicher Führung in die Wettbewerbe einzubinden und dies auch hier eines der zentralen Auswahlkriterien sein sollte. Eine Liste mit in Frage kommenden Wettbewerbsbüros soll zeitnah zwischen SenSBW II A, II D und dem BA C-W abgestimmt und anschließend zur Priorisierung an SBD weitergeleitet werden.

gibt zeitnah eine Rückmeldung zur Terminierung des zweiwöchigen JF und kündigt an, dass am 22.06. eine Teilnahme durch das BA C-W nicht möglich ist. Eine Terminverschiebung (ggf. außerordentlich eine Woche später) wird abgestimmt.

regt an, auch die umliegenden Freiräume und Straßenräume im wettbewerblichen Dialog von den Planerteams betrachten zu lassen, um eine Qualifizierung dieser voranzutreiben. Eine grundlegende Veränderung der Rankestraße, ein Rückbau des nördlichen Teils des Ku'damms/Tauentzien sowie im Bereich der Budapester Straße wären denkbar.

stimmt diesem Ansatz zu und ergänzt, dass eine vertragliche Bindung SIGNAs zur Mitfinanzierung der Gestaltung der umliegenden öffentlichen Räume nach einem erfolgreichen wettbewerblichen Dialog denkbar wäre. Der Fokus des Dialogverfahrens sollte jedoch auf die Gebäude und die direkt angrenzenden öffentlichen Bereiche liegen und keine weitreichenderen Straßenräume einbinden. Diese lägen in Verantwortung der SenUMVK.

schlägt vor, die Betrachtung der umliegenden Bereiche in die Aufgabenstellung der Auslobung aufzunehmen und diese mit den Zielen und Qualitäten der BEP zu unterfüttern.

TOP 2 -
TOP 3 -
TOP 4 -

TOP 5 -
TOP 6 - Weitere Themen
TOP 7 - Abstimmung nächste Projektroutine
Die nächste Projektroutine soll Ende August 2022 (nach den Sommerferien) stattfinden. Ein genauer Termin wird abgestimmt.

Routine SBD mit BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BzStR Schmitz-Grethlein)**Termin, 18.08.2022 von 13:00 bis 14:00 Uhr** **Videokonferenz** **Ergebnisprotokoll**Teilnehmer /-innen:

Herr Schmitz-Grethlein - BzStR und Stadt , Frau Kahlfeldt - SBD, Herr Schiebe - SBD Ref,

TOP 1 Signa Kurfürstendamm

Am 02.08.2022 fand ein Gespräch zwischen SBD und Herrn zum Verfahrensstand SIGNA Ku'damm statt. In diesem Rahmen wurden letzte Inhalte der KoopV abgestimmt und diese im Nachgang durch SenSBW finalisiert sowie an die Projektbeteiligten (SIGNA, BA Charl.-Wilm.) zur internen Abstimmung verschickt. Nach der Anpassung letzter Formulierungen in Abstimmung mit SIGNA und dem BA Charl.-Wilm. wurde die unterschriftsreife Fassung der KoopV an SIGNA zur Unterschrift übermittelt. Anschließend soll die Unterschrift durch das BA Charl.-Wilm. erfolgen. Eine Unterzeichnung durch SBD ist in der KW 36 vorgesehen.

Weiteres Verfahren - kooperatives Werkstattverfahren

Nach finaler Abstimmung der KoopV mit den unterzeichnenden Parteien soll das zweiphasige, nicht-anonyme kooperative Werkstattverfahren, das durch SIGNA finanziert und federführend durchgeführt wird, begonnen werden. Die Abstimmungen zu der Besetzung der Sach- und Fachjury laufen derzeit. Folgende Planungsteams wurden durch SIGNA und das Land Berlin gesetzt und werden aktuell durch C4C (Verfahrenskoordination) zur Teilnahme angefragt: BIG (SIGNA), Henning Larsen + Jan Gehl (SIGNA), Chipperfield (SIGNA), MÄCKLERARCHITEKTEN (Land Berlin), Caruso St. John (Land Berlin), Jo Coenen (Land Berlin). Bei drei der sechs Planungsteams ist mind. eine Frau in der Geschäftsführung tätig.

Eine Terminalschiene wurde durch C4C erarbeitet. Folgende Vorbereitungstermine sind bereits abgestimmt:

Interner Abstimmungs-Workshop	06.09.2022 (Teilnahme	,)
Jury-Kolloquium (vorauss. digital)	16.09.2022 (Teilnahme	, Fr.)

Nachtrag zum JF: In Vorbereitung der Durchführung des koop. Werkstattverfahrens findet am 06.09.2022, 13:00 - 14:00 Uhr eine interne Abstimmung zwischen SenSBW und BA Charl.-Wilm. auf Arbeitsebene statt. Angestrebt wird ein erneuter Abstimmungstermin zwischen SBD und BzStR Charl.-Wilm. vor Verfahrensstart (vor dem 16.09.). Eine Teilnahme durch SBD und BzStR Charl.-Wilm. als Sachgutachter*innen erfolgt an folgenden Terminen:

_____ Dienstag, 27.09.2022, 9:00 - 10:30 Uhr
Planungswerkstatt I Donnerstag, 03.11.2022, ganztägig
Planungswerkstatt II Freitag, 20.01.2022, ganztägig

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6 Sonstiges

Nächster Termin

Der nächste Termin wird vom 12. auf den 29.09.2022 verschoben.

Stand 20.10.2022



Protokoll der Routine SBD mit BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BzStR Schmitz-Grethlein)

Videokonferenz

29.09.2022 / 14:00 - 15:00

Teilnehmende: Fabian Schmitz-Grethlein, BzStR Stadtentwicklung

Petra Kahlfeldt, SBD

Christoph Schiebe, SBD Ref

TOP 1 Kooperatives Werkstattverfahren Signa KuDamm - Austausch zum Auftakt

SBD und BzStR empfanden das Auftakt-Kolloquium am 26.09. als einen guten Start in das Verfahren. Insbesondere die Diskussion am Modell war sehr produktiv und die internationale Perspektive der Entwurfsteams auf den Ort sind interessant gewesen.

SBD reflektiert die Ausladung von _____ aus der Jury durch SIGNA noch einmal kritisch. Es ist kritisch, dass Kolleginnen und Kollegen, die Teil des Baukollegiums waren und dort ihre fachliche Meinung vertreten haben, derart behandelt werden.

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

1

Von:
Gesendet: Montag, 14. November 2022 13:03
An:
Betreff: Reduzierung des Geltungsbereichs B-Plan I-B4a-4 Alexanderplatz
Anlagen: doc0765472022114120656.pdf

Sehr geehrte Frau
sehr geehrter Herr

anliegend die Amtsblattveröffentlichung v. 11.11.2022 zur Reduzierung des Plangeltungsbereichs I-B4a-4 um das Grundstück Alexanderplatz 9 für Sie z.K.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen kommt damit der im Lol vom August 2020 getroffenen Vereinbarung nach, den Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans nach Erteilung der Baugenehmigung um das Vorhabengrundstück zu reduzieren. Mit Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden und zur Erweiterung des Bestandsbaus auf dem Grundstück Alexanderplatz 9 besteht für dieses Grundstück kein Planänderungserfordernis mehr.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**
Abteilung II - Städtebau und Projekte
Referat II A
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139-4483
Mobil 0151 72226804
thorsten.wilhelm@senstadt.berlin.de
www.stadtentwicklung.berlin.de



Anlage 2



Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan I-B4a-4

Begründung

Der durch den aufzustellenden Bebauungsplan I-B4a-4 zu ändernde Bebauungsplan I-B4a (festgesetzt am 02.04.2000, Ausschnitt s. Anlage 3) beruhte inhaltlich auf dem aus dem städtebaulichen Wettbewerb Alexanderplatz hervorgegangene Masterplan von 1993 (Kollhoff/Timmermann).

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-4 ergab sich aus dem Ergebnis des 2015 durchgeführten partizipativen Workshopverfahrens (Senatsbeschluss Nr. S-1208/2016 vom 07.06.2016). Dessen Ziel war es, die Planungen für den Alexanderplatz stärker am Bestand zu orientieren und angepasste Perspektiven für den Hochhausstandort zu entwickeln.

Für den Bereich der Baufelder D1 und D2 sah der ursprüngliche Masterplan den Abriss des bestehenden Hotelhochhauses und den Neubau von jeweils einem 150 m hohen Hochhaus auf den durch eine 22 m breite Durchwegung getrennten Blöcken vor. Das Workshop-Ergebnis berücksichtigt hingegen den Wunsch des Eigentümers nach Erhalt des Hotelhochhauses, welches sich teilweise im Bereich der geplanten Durchwegung befindet. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans I-B4a sind somit für die Baufelder D1 und D2 im Wesentlichen nicht mehr umsetzbar.

Für das Baufeld D7 mit dem bestehenden Warenhausgebäude sollte im Ergebnis des Workshopverfahrens eine Drehung des auf der Erweiterungsfläche an der Dircksen- Ecke Karl-Liebknecht-Straße geplanten Hochhausturms um 90° erfolgen. Im August 2020 wurde in einer Absichtserklärung (Letter of Intent/Lol)¹ mit dem Eigentümer des Warenhausgrundstücks festgehalten, dass auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-4 festzulegende Drehung des Hochhausturms verzichtet werden soll, da diese nach Untersuchungen des Investors zu einem stärkeren baulichen Eingriff in das bestehende Warenhausgebäude führen und die Erschließungssituation verschlechtern würde. Ferner sollte die weitere Projektplanung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans I-B4a erfolgen und der Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-B4a-4 nach Erteilung der Baugenehmigung für das Hochhausvorhaben um das Vorhabengrundstück reduziert werden.

Mit Datum 22.07.2022 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin eine Baugenehmigung zur Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden und zur Erweiterung des Bestandsbaus auf dem Grundstück Alexanderplatz 9 auf Grundlage des Bebauungsplans I-B4a erteilt (Baugenehmigung Nr. 2020/4743). Die Genehmigung für Teilabrissmaßnahmen am bestehenden Warenhaus wurde bereits zuvor erteilt. Die im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Planungsziele für das Baufeld D4 können somit umgesetzt werden. Ein Planerfordernis zur Änderung dieses Bebauungsplans besteht deshalb im Bereich des Baufeldes D7 nicht mehr. Deshalb soll der Geltungsbereich

¹ Vereinbarung (Letter of Intent) über den Erhalt von Warenhausstandorten der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH sowie über die Investitionen der SIGNA-Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin – zwischen dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Herrn Michael Müller, der Bürgermeisterin von Berlin und Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe Frau Ramona Pop, dem Bürgermeister von Berlin und Senator für Kultur und Europa, Herrn Dr. Klaus Lederer und SIGNA Prime Selection AG sowie GALERIA Karstadt-Kaufhof GmbH, vom 3. August 2020

des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans I-B4a-4 um das Baufeld D7/Grundstück Alexanderplatz 9 reduziert werden (s. Anlage 1).

Das oben dargestellte Erfordernis zu Änderung des Bebauungsplans I-B4a im Bereich der Baufelder D1/D2 besteht hingegen weiterhin. Deshalb soll das Bebauungsplanverfahren I-B4a-4 nunmehr mit einem auf diese Baufelder reduzierten Plangeltungsbereich fortgeführt werden.

Es besteht die Absicht, die städtebaulichen Vorgaben für den Änderungsbereich D1/D2 in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer in einem Wettbewerbsverfahren zu definieren. Eine Terminierung liegt noch nicht vor.

Als nächste formale Schritte im Bebauungsplanverfahren I-B4a-4 sind die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB).

12

Von:
Gesendet: Donnerstag, 16. Juni 2022 09:40
An:
Cc: Baukollegium'
Betreff: Hochhaus Alexanderplatz, Baufeld D 7 - Wiedervorlage im Baukollegium

Sehr geehrte Frau

das Bauvorhaben am Alexanderplatz wurde zuletzt am 26.10.2020 im Baukollegium Berlin beraten. Gemäß Protokoll dieser Sitzung soll zu den Themen Dachgeschoss, Erdgeschoss (Stützen), Energiekonzept und weitere architektonische Ausarbeitung eine Wiedervorlage erfolgen.

Die zuletzt vorgestellten Renderings zum Thema Dachterrasse auf dem Warenhausgebäude zeigen einen Hochhausturm mit relativ dunkel anmutender Fassade in deutlichem Kontrast zu dem wesentlich helleren Bestandsgebäude. Hier zeigt sich ein Abweichen von den im Baukollegium präsentierten Plänen, die auch Anlage zum städtebaulichen Vertrag geworden sind. Gemäß o.g. Protokoll soll die Turmfassade möglichst harmonisch aus der Fassade des Warenhauses herauswachsen.

Ich möchte Sie deshalb zunächst herzlich bitten, sich den geplanten Sitzungstermin des Baukollegiums am 29.08.2022 für eine erneute Präsentation und Beratung Ihres Bauvorhabens bereits vorzumerken. Unser Koordinationsbüro Ticket B wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Einladung senden und Sie über das weitere Prozedere informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Abteilung II - Städtebau und Projekte
Referat II A
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Tel. +49 30 90139-

@senstadt.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de



Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Durchschrift

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - 10707 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stadt 1 405

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
6151/1-3438.5

Frau

Tel. +49 30 90139-

@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Datum 6.4.2022

Grundstück Berlin-Mitte, Alexanderplatz 9
Bauantrag Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses (Hochhaus Signa)
Vorlage im Rahmen der Informationspflicht nach § 17 Nr. 1 AGBauGB
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 03.02.2021

Anlage: 3 Ordner Bauvorlagen

Schreiben SenStadtBauWohn II A 16 vom 04.04.2022

Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine dringenden Gesamtinteressen Berlins unter dem Vorbehalt, dass als Ausgleich für die quantitative Reduzierung der begrünten Dachflächen auf den verbleibenden zur Begrünung vorgesehenen Flächen eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Begrünungsmaßnahme erfolgt. Eine entsprechende Auflage ist in die Baugenehmigung aufzunehmen, sofern nicht vorher die Baubeschreibung diesbezüglich ergänzt wird.

Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Bedenken die beantragten Befreiungen

- für die Überschreitung der zulässigen der Gebäudeoberkante bis auf 39,4 m über Gehweg für die Technikeinhausung auf dem Sockelgebäude,
- von der textlichen Festsetzung 6.2 zum Umfang der Dachbegrünung sowie
- für die Überschreitung der Baugrenzen/Straßenbegrenzungslinien durch Kellerschächte zu erteilen. Auch wenn die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens in ihre Zuständigkeit fällt, sind die Ausführungen des plangebenden Referats im Schreiben II A 16 vom 04.04.2022 hierzu (siehe Anlage) sowie weitere Hinweise den städtebaulichen Vertrag betreffend zu beachten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

♿ barrierefreier Zugang über Fehrbelliner Platz 4

Fahrverbindungen: U-Bahn: U3 und U7 Fehrbelliner Platz; Bus: 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Postbank Berlin, IBAN: DE4710010010000058100, BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin, IBAN: DE5310000000010001520, BIC: MARKDEF1100

Zur Vervollständigung meiner Unterlagen bitte ich um die Durchschrift Ihrer Entscheidung bzw. der Baugenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

SenStadtBauWohn
II A 16

04.04.2022

Tel.: 9(0)139-4483

E-Mail: [@senstadt.berlin.de](mailto:senstadt.berlin.de)

I C 23
über
II A
II A 1

Bauantrag (§ 64 BauO Bln) für das Baufeld D7 am Alexanderplatz in Berlin-Mitte v. 17.12.2020

Hier: Rückäußerung zu den dringenden Gesamtinteressen Berlins nach § 17 Nr. 1 AGBauGB

1. Planerische Vorgeschichte

Der für das Baufeld D7 (Bereich „Galeria Kaufhof“) rechtskräftige Bebauungsplans I-B4a wurde am 02.04.2000 festgesetzt. Am 14.12.2017 wurde für dieses Baufeld (sowie die benachbarten Baufelder D1/D2) der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-4 gefasst. Wesentliche Planungsziele (zur Änderung des rechtskräftigen B-Plans) waren für das Baufeld D7 die Drehung des festgesetzten Hochhausturms um 90°, dessen Höhenreduzierung von 150 m ü. Gehweg auf 130 m ü. Gehweg, ein Wohnanteil von 30% der GF im Neubaubereich sowie der langfristige Erhalt der bestehenden Warenhausnutzung.

In der am 03.08.2020 geschlossenen Vereinbarung (Letter of Intent) zwischen Berlin und der SIGMA Prime Selection AG sowie der GALERIA Karstadt-Kaufhof GmbH wurde vereinbart, dass Bauprojekt im Rahmen des bestehenden B-Plans zu realisieren. Auf den Wohnanteil sowie die Drehung des Hochhausturms soll verzichtet werden, nicht jedoch auf die o.g. Höhenreduzierung sowie den langfristigen Warenhauserhalt. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-B4a-4 soll nach Erteilung der Baugenehmigung um das Baufeld D7 reduziert werden.

In der vorausgegangenen Stellungnahme vom 15.02.2021 zum beantragten Bauvorbescheid (§ 75 Abs. 1 BauO Bln) für das Baufeld D7 wurde bzgl. der dort gestellten Einzelfragen zu den Grundzügen des Planungsrechts - Art der Nutzung, Geschossflächen, Grundfläche, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Erschließung - keine Beeinträchtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins erkannt. Soweit der Bauantrag dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der dort gestellten Einzelfragen entspricht, erfolgt keine nochmalige Beurteilung.

2. Stellungnahme aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins

Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a spiegeln die dringenden Gesamtinteressen Berlins im Hinblick auf das Planungsrecht wider.

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a nach Art und Maß der Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise im Wesentlichen nicht, die Erschließung ist planungsrechtlich gesichert. Nachfolgend werden die zu Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragten Befreiungen beurteilt.

1. Antrag auf Befreiung von der Gebäudehöhenbeschränkung für eine Technikeinhausung

Laut B-Plan I-B4a ist im Baufeld D7 für die Sockelbebauung eine Gebäudehöhenbeschränkung von 36,7 m über dem Gehweg festgelegt.

1.1. Abweichung

Im Bereich der Dachfläche über dem 7.OG des Erweiterungsbaues bzw. 5.OG des Bestandsbaues ist eine Technikeinhausung vorgesehen. Die Oberkante der Technikeinhausung liegt bei 39,4 m über Gehweg und damit 2,7 m über dem im B-Plan festgesetzten Maß.

1.2. Begründung und Kompensation

Im Zuge der geplanten Erweiterung zur Karl-Liebknecht-Straße müssen auf der Dachfläche über dem 7.OG des Erweiterungsbaues bzw. 5.OG des Bestandsbaues Lüftungsanlagen sowie Rückkühler für die notwendige Versorgung des neuen Riegelbauwerkes angeordnet werden. Zusätzlich müssen durch den Entfall von Technikflächen des Warenhauses im Bereich des Hochhaus-Neubaus an der Ecke Dircksen-/Karl-Liebkecht-Straße die bisher dort bestehenden Anlagen neu positioniert werden. Eine Unterbringung der Lüftungsanlagen und Rückkühler im bestehenden Staffelgeschoss ist nicht möglich.

Zur Erzielung einer einheitlichen Dachlandschaft und eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Die technischen Anlagen auf der Dachfläche erhalten eine architektonisch gestaltete und auf den Gesamtentwurf abgestimmte Fassade mit integriertem Sichtschutz (Wetterschutzgitter) sowie eine Abdeckung aus Gitterrosten. Anstelle von sichtbaren Technikaufbauten wird eine ästhetisch geordnete Einfassung geschaffen, die sämtliche Technikaufbauten allseitig verkleidet und mit dem bestehenden Staffelgeschoss einen einheitlichen Baukörper erzeugt. Die Höhe der Technikeinhausung entspricht der Höhe des bestehenden Staffelgeschosses (39,4 m über Gehweg).
- Die Lage der Technikeinhausung tritt deutlich unter einem Winkel von 60° hinter die Baugrenze zurück. Der Abstand zur Gebäudeaußenkante an der Karl-Liebkecht-Straße beträgt 8,34 m. Die Lage und Größe der Technikeinhausung bezieht sich auf die Fassadenstruktur des Gebäudes, so dass ein homogener Baukörper entsteht.
- Außer in dem beschriebenen Bereich sind keine weiteren Technikaufbauten, auch keine Aufzugsüberfahrten, auf dem Dach geplant.

Durch die Abweichung werden die Grundzüge der Planung des B-Plan I-B4a nicht berührt und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da keine größeren Abstandsflächen hervorgerufen werden.

Durch die Technikeinhausung entsteht eine ruhig gestaltete Dachlandschaft, sodass sich die Abweichung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Ortsbild als städtebaulich vertretbar darstellt. Ein Teil der Technikaufbauten muss in der neuen Technikeinhausung untergebracht werden, da der ursprüngliche

Standort auf dem Dach des Warenhauses durch die planmäßige Verwirklichung des Hochhauses entfällt.

Die Befreiung steht damit im direkten Zusammenhang zur städtebaulichen Zielsetzung, das im Bebauungsplan I-B4a vorgesehene Hochhaus zu verwirklichen. Eine entsprechende Höhe könnte, wie bereits die vergleichbare Festsetzung für das Staffelgeschoss zeigt, ohne Weiteres Gegenstand einer eigenständigen rechtmäßigen Festsetzung des Bebauungsplans sein, so dass sich die beantragte Befreiung als städtebaulich vertretbar darstellt.

1.3. Antrag

Wir beantragen eine Befreiung von der Gebäudehöhenbeschränkung von 36,7 m über dem Gehweg für die Technischeinhausung mit einer Gesamthöhe von 39,4 m über dem Gehweg.

Der Begründung für die beantragte Befreiung kann gefolgt werden. Durch die beantragte Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der einzuhausende Bereich tritt deutlich hinter die Hauptfassade zurück, so dass die Höhenüberschreitung städtebaulich nicht wesentlich wirksam wird. Es ist zu erwarten, dass sich die Einhausung im Vergleich zu nicht eingehausten Technikaufbauten gestalterisch positiv auswirkt. Die städtebauliche Verträglichkeit der Abweichung ist gegeben.

Eine Beeinträchtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins ist nicht erkennbar.

2. Antrag auf Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 des B-Plan I-B4a

Textliche Festsetzung Nr. 6.2:

Begründung von Dachflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachflächen unterhalb von 42,0 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15°, die nicht der textlichen Festsetzung 6.1 unterliegen, zu begrünen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen, Terrassen, technische Einrichtungen und Nebenanlagen, wenn diese insgesamt nicht mehr als 20 vom Hundert ... der Dachfläche betragen. (...)

2.1. Abweichung

Die vom Umbau unbetreffene Dachfläche über dem 7.OG des Erweiterungsbaues bzw. 5.OG des Bestandsbaues liegt 35,85 m über Gehweg und ist zu ca. 80% mit einer Dachterrasse mit Plattenbelag und technischen Einrichtungen mit Kiesschüttung belegt. Somit wird die in der Festsetzung 6.2 vorgesehene Ausnahme von <= 20% der Dachfläche überschritten.

2.2. Begründung und Kompensation

Durch den Entfall von Technikflächen für das Warenhaus im Bereich des Hochhaus-Neubaus an der Ecke Dircksen-/Karl-Liebknecht-Straße müssen die erforderlichen Anlagen neu positioniert werden. Eine Unterbringung der Lüftungsanlagen und Rückkühler im bestehenden Staffelgeschoss ist nicht möglich. Durch die Gebäudeerweiterung wurden zusätzliche technische Anlagen, Schienen für die Fassadenbefahranlage und Aufzugsüberfahrten erforderlich.

Eine Dachterrasse wurde geplant, um den Nutzern der Büros im 8.OG die Möglichkeit zu geben, die Fläche für Pausen zu nutzen und an die frische Luft zu gelangen, ohne das Gebäude vollständig verlassen zu müssen. Zur Erzielung einer einheitlichen Dachlandschaft und eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- *Die technischen Anlagen auf der Dachfläche erhalten eine architektonisch gestaltete und auf den Gesamtentwurf abgestimmte Fassade mit integriertem Sichtschutz (Wetterschutzgitter) so-*

wie eine Abdeckung aus Gitterrosten. Anstelle von sichtbaren Technikaufbauten wird eine ästhetisch geordnete Einfassung geschaffen, die sämtliche Technikaufbauten allseitig verkleidet und mit dem bestehenden Staffelgeschoss einen einheitlichen Baukörper erzeugt. Die Höhe der Technikeinhausung entspricht der Höhe des bestehenden Staffelgeschosses (39,4 m über Gehweg).

- Die Lage und Größe der Technikeinhausung bezieht sich auf die Fassadenstruktur des Gebäudes, so dass ein homogener Baukörper entsteht.
- Die Dachterrasse dient der Verbesserung des Arbeitsklimas für die Nutzer der Büroflächen im 8.OG.
- Die Schienen der Fassadenbefahranlage werden unauffällig in den Plattenbelag der Dachfläche integriert.
- ca. 20% der betroffenen Dachfläche werden extensiv begrünt.

Durch die Abweichung werden die Grundzüge der Planung des B-Plan I-B4a nicht berührt und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anlage einer Dachterrasse ist bereits nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 grundsätzlich zulässig; eine geringere Begrünung berührt vorliegend keine nachbarlichen Belange.

Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar, da durch die Technikeinhausung, die Dachterrasse und die extensiv begrünten Dachflächen eine harmonisch gestaltete Dachlandschaft entsteht, die der Pflege des Ortsbilds dient.

2.3. Antrag

Wir beantragen eine Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 für die Gestaltung der Dachflächen in dem vom Umbau betroffenen Bereich.

Der Antrag kann auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen nicht hinreichend beurteilt werden. Die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen ist eine wesentliche Festsetzung, die für alle Dachflächen im B-Plangeltungsbereich - unterhalb von 42,0 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15°- gilt. Mit der Dachbegrünung soll laut Begründung zum Bebauungsplan ein Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet geschaffen werden. Die Dachbegrünung führt durch erhöhte Verdunstung zu kleinklimatischen Verbesserungen, wirkt staubbindend und hat eine abflussmindernde Wirkung auf Oberflächenwasser.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 ermöglicht es 20% der Dachfläche nicht zu begrünen, wenn darauf Beleuchtungsflächen, Terrassen, technische Einrichtungen usw. errichtet werden. Mindestens 80% der Dachfläche wären mithin zu begrünen. Mit der Befreiung würde das Verhältnis umgekehrt: 20% begrünt, 80% nicht begrünt.

Die angegebenen Gründe für die Befreiung sind nachvollziehbar. Gleichwohl muss der quantitative Grünflächenverlust zumindest teilweise durch qualitativ besonders hochwertige, kleinklimatisch wirksame Ausprägung der verbleibenden Begrünungsflächen ausgeglichen werden. Dazu finden sich in den vorliegenden Unterlagen jedoch keine Angaben. Der Hinweis „ca. 20% der betroffenen Dachfläche werden extensiv begrünt“ ist hier nicht als ausreichend anzusehen. Ein Bezug der Technikeinhausung auf die Fassadenstruktur, eine Dachterrasse für die Benutzer sowie eine in den Plattenbelag integrierte Befahranlage sind städtebaulich-gestalterisch positiv zu bewerten, können aber nicht als Ausgleich für den Wegfall von 60% Begrünungsfläche gewertet werden.

Es wird empfohlen, den Antragsteller zur Einreichung eines Nachtrages bzgl. eines konkreten, qualitativen Konzepts der Dachbegrünung, ggf. innerhalb angemessener Frist, aufzufordern. Im Übrigen sollte die Genehmigungserteilung hierdurch keinen Aufschub erfahren.

Eine Beeinträchtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins ist nicht zu erwarten, wenn ein Ausgleich der quantitativen Reduzierung der begrünten Dachflächen durch qualitativ hochwertige Begrünungsmaßnahmen erfolgt.

3. Antrag auf Zulassung von Kellerschächten, die vor die Baugrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie vortreten

Im B-Plan I-B4a sind entlang der Baugrundstücksgrenzen Baugrenzen und entlang der Karl-Liebknecht-Straße Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

1. Abweichung

Die Baugrundstücksgrenzen und damit die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen bzw. Straßenbegrenzungslinien werden im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße und der Dircksenstraße durch Kellerschächte überschritten.

2. Begründung und Kompensation

Die Kellerschächte sind zur natürlichen Be- und Entlüftung von Technikräumen im 1. Untergeschoss des Erweiterungsbaues erforderlich. Die Überschreitung der Baugrenze erfolgt nur in geringfügigem Ausmaß (max. 50 cm tief, Breite variierend siehe Erdgeschoss-Grundriss). Die Position der Kellerschächte ist auf die Fassadengliederung abgestimmt. Durch die flächenbündigen Gitterrostabdeckungen aus hochwertigem Material werden die Kellerschächte unauffällig und harmonisch in den Gehwegbelag integriert.

Die Anforderungen gemäß Merkblatt „Überschneidungen privater/öffentlicher Hochbauvorhaben mit dem öffentlichen Straßenland“ des Straßen- und Grünflächenamtes an die Kellerschächte werden in der Planung berücksichtigt.

Die Abdeckungen der Kellerschächte sind unauffällig in den Gehwegbelag integriert, somit ist Abweichung städtebaulich vertretbar.

3. Antrag

Wir beantragen die Zulassung einer Überschreitung der Baugrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie durch die beschriebenen Kellerschächte nach § 23 (2) Satz 2 BauNVO.

Der Begründung für die beantragte Befreiung kann grundsätzlich gefolgt werden. Durch die beantragte Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien erstreckt sich in Bereiche festgesetzter Straßenverkehrsfläche (Karl-Liebknecht-Straße) bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Dircksenstraße) und somit auf Flächen außerhalb des Baugrundstücks. Eine Zustimmung des zuständigen SGA Mitte erscheint als erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins ist nicht erkennbar.

Die beantragten Erleichterungen - Erschließung des Gebäudes mit Aufzügen, die nicht Haltestellen in allen Geschossen haben sowie Antrag auf Errichtung von Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe ... - sind nach der Berliner Bauordnung zu beurteilen und haben keine planungsrechtliche Relevanz mit Bezug auf den Bebauungsplan I-B4a.

3. Hinweise:

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, hat am 04.04.2022 einen städtebaulichen Vertrag mit der Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH/ Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG (Alex KG) geschlossen. Die Anlage 2 zu diesem Vertrag umfasst Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Perspektiven, basierend auf dem im Baukollegium Berlin abgestimmten Entwurf des Büros Kleihues + Kleihues. Der Bauantrag vom 17.12.2020 ist bezüglich der mit dem Baukollegium abgestimmten und in Anlage 2 (Grundriss EG) dargestellten Nutzung für kleinteilige Ladengeschäfte im Rahmen eines Nachtrags zur Baugenehmigung (Tektur) entsprechend angepasst. Es wird empfohlen, den Antragsteller zur Einreichung des entsprechenden Nachtrages, ggf. innerhalb angemessener Frist, aufzufordern. Im Übrigen sollte die Genehmigungserteilung hierdurch keinen Aufschub erfahren.

In einem der drei obersten Geschosse des zu errichtenden Turmhochhauses ist eine halböffentliche/gemeinschaftliche Nutzung gemäß Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag zu ermöglichen. Im obersten Geschoss/auf dem Dach des bestehenden Kaufhausgebäudes ist zudem eine öffentlich zugängliche gastronomische Nutzung mit zum Alexanderplatz orientierter Außengastronomie/Dachterrasse gemäß Anlage 2 zu errichten.

Zudem ist die Alex KG gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, für die Errichtung des Turmhochhauses und die im Zusammenhang damit erforderlichen weiteren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Kaufhausgebäude ein Nachhaltigkeitskonzept unter Berücksichtigung der Kriterien Herstellung, Nutzung/Betrieb, Energieeffizienz und Ressourcenschonung aufzustellen. Hierzu hat sie mindestens die Zertifizierung LEED Gold oder eine gleichwertige Zertifizierung nachzuweisen.

Es wird empfohlen, den Bauherrn aufzufordern, die Planunterlagen, die eine Umsetzung der dargestellten Regelungen des städtebaulichen Vertrages - soweit bauantragsrelevant - aufzeigen, nachzureichen.

Bezirksamt Mitte von Berlin



Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH Co. KG

Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21
50672 Köln

Bearbeiter/in	
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	1180-2020-4697-Stadt(11)2 507
Dienstgebäude	Müllerstraße 146 13353 Berlin
Zimmer	128
Telefon	030/9018-45856
Fax	030/9018-45773
Vermittlung	
Intern	918-
E-Mail	@ba-mitte.berlin.de
	(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
	post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de
	(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet	www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt
Datum	22.07.2022

Grundstück: Berlin - Mitte, Alexanderplatz 9
Vorhaben: Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden, Erweiterung des Bestandsbaus
 Projekt Alexanderplatz D7
 hier: Befreiungen

Bescheid Nr. 2020 / 4697
 Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 15.12.2020 Eingang: 18.12.2020

Anlagen:

- Lageplan
- Nutzungsberechnung

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen werden nach § 31 Abs. 2 BauGB die folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes I-B4a, festgesetzt am 02.04.2000 (GVBl. S. 284), zugelassen:

1. Überschreiten der zulässigen Gebäudeoberkante für die Sockelbebauung von 36,70 m um 2,70 m auf 39,40 m über Gehweg für Technik-Einhausungen (Anzahl 1)
2. Überschreiten der festgesetzten Baugrenze/Straßenbegrenzungslinie durch Kellerlichtschächte (Anzahl: 12).
3. Von der Textliche Festsetzung Nr. 6.2 zum Umfang der Dachbegrünung, für die Dachfläche über dem 7. OG des Erweiterungsbaues bzw. 5. OG des Bestandsbaues (Anzahl1)

Verkehrsverbindungen
 Bus: 120, 142, 247, 327

U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9

Sprechzeiten
 Zurzeit nur in Ausnahmefällen, nach tel. Vereinbarung.

Archiv nur nach telefonischer Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE42 1001 0010 0650 5301 02	PBNKDEFFXXX
Sparkasse Berlin	DE75 1005 0000 0063 6080 06	BELADEBEXX

Nebenbestimmungen:**Auflagen:**

Ziffer Nr. 3 wird unter dem Vorbehalt folgender Auflage erteilt:

Als Ausgleich für die quantitative Reduzierung der begrünten Dachflächen, ist auf den verbleibenden Begrünungsflächen, eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Begrünungsmaßnahme vorzusehen. Im Rahmen einer Nachtragsgenehmigung ist ein konkretes, qualitatives Konzept zur Dachbegrünung vorzulegen.

Die Bauvorlagen des Nachtrages sind **6 Wochen** nach Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. 2020/4743 vom 22.07.2022

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, erhoben werden.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist. Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach zwei Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Im Auftrag

**Fundstellennachweis:**

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)



Verhandelt

zu Berlin, am
4. April 2022

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin
im Bezirk des Kammergerichts

mit dem Amtssitz in Berlin,
geschäftsansässig

erschienen heute:

1. Frau ,
geboren am :
geschäftsansässig Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für das

Land Berlin

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

aufgrund Vollmacht vom 26.01.2022, welche bei Beurkundung im Original vorlag und in beglaubigter Abschrift als **Anlage I** zu dieser Urkunde beigefügt ist.

2. Frau
geboren am
geschäftsansässig, Alexanderstraße 3, 10178 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für das

Land Berlin

vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

aufgrund Vollmacht vom 16.07.2019 zur UR-Nr. 84/2019 des Notars in Berlin, die bei Beurkundung in 9. Ausfertigung vorlag, diese basierend auf der Vollmacht vom 06.12.2016 zur UR-Nr. 199/2016 des Notars in Berlin, die bei Beurkundung in 3. Ausfertigung vorlag, diese wiederum basierend auf der gesiegelten Vollmacht der Senatsverwaltung für Finanzen vom 14.05.2014, welche bei Beurkundung im Original vorlag. Vorstehende Vollmachten sind in beglaubigter Abschrift als **Anlage II** zu dieser Urkunde beigefügt

- "Land Berlin" -,

Das Land Berlin wird bezüglich der Vereinbarungen in Annex A der heutigen Urkunde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und bezüglich der Vereinbarungen in Annex B der heutigen Urkunde durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vertreten.

3. Herr
geboren
geschäftsansässig Kantstraße 164, 10623 Berlin,
wohnhafte:

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung für die

- a. **Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH**

Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21, 50672 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 87241, aufgrund Vollmacht vom 16.09.2021 – beglaubigt unter der UR-Nr. 1063/2021 des Notars Dr. mit dem Amtssitz in Düsseldorf und der UR-Nr. 1358/2021- des Notars Dr. mit dem Amtssitz in Köln –, welche bei Beurkundung im Original vorlagen und in beglaubigter Abschrift als **Anlage III** zu dieser Urkunde beigefügt sind

- "Alex-GmbH" oder "Käufer" -,

und die

- b. **Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG,**

Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21, 50672 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter der Nummer HRA 34696, aufgrund Vollmacht vom 16.09.2021 – beglaubigt unter der UR-Nr. 1064/2021 des Notars Dr. mit dem Amtssitz in Düsseldorf und der UR-Nr. 1359/2021 des Notars Dr. I mit dem Amtssitz in Köln –, welche bei Beurkundung im Original vorlagen und in beglaubigter Abschrift als Anlage IV zu dieser Urkunde beigelegt sind

- "Alex-KG" -

Land Berlin, Alex-GmbH und Alex-KG werden nachfolgend gemeinsam die "Parteien" und jeweils auch "Partei" genannt.

Die den Erschienenen erteilten Vollmachten sind weder den Erschienenen noch der amtierenden Notarin gegenüber widerrufen worden. Die Erschienenen wiesen sich aus durch einen amtlichen Lichtbildausweis.

Die Notarin erläuterte das Mitwirkungsverbot gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage der Notarin, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege.

Die Erschienenen erklärten sich auf Nachfrage der Notarin, die über den Datenschutz und ihre Verschwiegenheitspflicht belehrte, damit einverstanden, dass den Behörden zur Abwicklung dieser Urkunde vollständige Ablichtungen erteilt und Ablichtungen der Personalpapiere zu den Nebenakten der Notarin genommen werden. Sie erklärten sich ferner mit der Verarbeitung und Speicherung dieser Urkunde und den Daten der Erschienenen einverstanden.

Die Erschienenen erklärten sich insbesondere damit einverstanden, dass ihnen Ablichtungen dieser Urkunde als pdf-Datei und Mitteilungen nach dieser Urkunde an ihre der Notarin bekannt gegebene E-Mail-Adressen in unverschlüsselter Form übersandt werden, soweit und solange sie der Notarin nichts anderes schriftlich oder in Textform mitgeteilt haben.

Die Erschienenen erklärten, dass Land Berlin, Alex-GmbH und Alex-KG auf eigene Rechnung handeln.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung des Folgenden:

Präambel

1. Das Land Berlin hat am 16./18.06.1999 einen städtebaulichen Vertrag mit der Alex-GmbH für das Baufeld D7 geschlossen (im Folgenden: „**Städtebaulicher Vertrag 1999**“). Hierin verpflichtete sich die Alex-GmbH, die nach dem künftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung in vollständiger Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung herzustellen. Dies umfasste insbesondere die Errichtung eines 150 m hohen Turmhochhauses als Erweiterung des bestehenden Kaufhausgebäudes am Alexanderplatz. Grundlage des städtebaulichen Vertrags war die Festsetzung des dafür notwendigen Baurechts. Dieses wurde in der Folge mit dem Bebauungsplan I-B4a geschaffen.
2. Zur Ermöglichung der Umsetzung des Städtebaulichen Vertrags 1999 wurde zwischen dem Land Berlin und der Alex-GmbH am 19.12.2003 ein Grundstückskaufvertrag (UR-Nr. 30/2003 vom 19.12.2003 des Notars _____, im Folgenden auch: „**Grundstückskaufvertrag 2003**“) geschlossen. Damit erwarb die Alex-GmbH unter anderem eine zur Errichtung des Turmhochhauses notwendige Teilfläche (heutiges Flurstück 384, eingetragen im Grundbuch von Mitte des Amtsgerichts Mitte, Blatt 2322N, dort verzeichnet unter der laufenden Nummer 17; nachstehend auch „**Turmgrundstück**“) am nordwestlichen Rand des Baufeldes D7. Der Grundstückskaufvertrag 2003 wurde anschließend durch den I. Nachtrag vom 08.06.2004 sowie Regelungen im Rahmen einer weiteren Vereinbarung vom 21.06.2007 (die „**Ergänzungsvereinbarung**“), dort im Wesentlichen unter Abschnitt B, geändert bzw. ergänzt (der Grundstückskaufvertrag 2003 zusammen mit dem I. Nachtrag und den Regelungen in Teil B. der Ergänzungsvereinbarung auch „**Grundstückskaufvertrag**“ oder „**Kaufvertrag**“ genannt).
3. Die Eigentumsübertragung des Turmgrundstücks ist bisher nicht erfolgt und auch der für das Turmgrundstück vereinbarte Kaufpreis noch nicht fällig geworden, da die Kaufpreisfälligkeit durch die bestandskräftige Baugenehmigung für das Kaufgrundstück bedingt ist, die noch nicht vorliegt.
4. Die im Städtebaulichen Vertrag 1999 für die Fertigstellung der Baumaßnahmen zur Errichtung des Turmhochhauses vorgesehene Frist wurde durch den Grundstückskaufvertrag 2003 (dort § 6) und durch die Ergänzungsvereinbarung bis Ende 2018 verlängert. Innerhalb der Frist erfolgte keine Durchführung des Vorhabens.
5. Zwischen dem Land Berlin und der Alex-GmbH bestehen demnach derzeit folgende Verträge:
 - Städtebaulicher Vertrag vom 16./18.06.1999. Dieser städtebauliche Vertrag ist dem Grundstückskaufvertrag (vgl. nachstehender Spiegelstrich) vom 19.12.2003 als Anlage 2 beigelegt
 - Grundstückskaufvertrag UR-Nr. 30/2003 des Notars _____ vom 19.12.2003 nebst I. Nachtrag vom 08.06.2004 (UR-Nr. 12/2004U des Notars _____). Der Grundstückskaufvertrag samt Nachtrag lagen bei Beurkundung in Urschrift vor. Auf diese Urkunden wird hiermit gem. § 13a BeurkG verwiesen und ihr Inhalt zum Gegenstand der Vereinbarungen dieser Urkunde gemacht. Über die Bedeutung der Verweisung gem. § 13a BeurkG belehrt, erklärten die Erschienenen, dass ihnen der Inhalt beider Urkunden bekannt ist und dass sie auf deren Verlesen und Beifügung zur Urkunde verzichten.
 - Ergänzungsvereinbarung UR-Nr. 521/2007 des Notars _____ in Berlin vom 21.06.2007 (zu Beweis Zwecken in Kopie beigelegt als Anlage 1).

6. Etliche Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag 1999, dem Grundstückskaufvertrag und der Ergänzungsvereinbarung im Übrigen wurden bereits erfüllt. Dies betrifft den Umbau und die Erweiterung des Kaufhauses (sog. 1. Bauabschnitt) und die Durchführung der diesbezüglichen Arrondierungs- und Ordnungsmaßnahmen. Der sog. 2. Bauabschnitt, bestehend aus der Errichtung des Turmhochhauses und der damit verbundenen Erweiterung der Blockrandbebauung des Kaufhausgebäudes wurde bisher nicht umgesetzt.
7. Nach Übernahme der Kaufhof Gruppe durch die Signa Gruppe im Jahr 2019 wurde die Entwicklung und Errichtung des Turmhochhauses durch die Signa Gruppe wieder mit Vorrang betrieben. Im Zuge einer Umstrukturierung innerhalb der Signa Gruppe wurde der gesamte mit dem Kaufhof Warenhaus am Alexanderplatz in Berlin bebaute Grundbesitz mittels Kauf- und Übertragungsvertrag vom 10. Dezember 2019 (UR-Nr. 164/2019 des Notars Frankfurt am Main) von der Alex-GmbH auf die Alex-KG (eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Alex-GmbH) übertragen, welche mittlerweile als Eigentümerin des derzeitigen Warenhausgrundstücks (Flurstück Nr. 524) eingetragen ist.
8. Vor diesem Hintergrund hat das Land Berlin mit der Muttergesellschaft der Alex-GmbH, der Signa Prime Selection AG, und der Galeria Karstadt-Kaufhof GmbH am 3. August 2020 einen Letter of Intent (LoI) geschlossen, in dem sich u.a. über Vorgaben zur Umsetzung der Errichtung und Nutzung des Turmhochhauses am Alexanderplatz erneut verständigt wurde. Die Errichtung des Gebäudes soll weiterhin auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplans I-B4a erfolgen, allerdings nicht in der im Städtebaulichen Vertrag 1999, im Grundstückskaufvertrag 2003 sowie der Ergänzungsvereinbarung vorgesehenen Höhe.
9. Mit diesem Vertrag wird die zwischen dem Land Berlin und der Alex-GmbH in Bezug auf das Baufeld D7 bestehende städtebauliche Vertragsbindung mit der Alex-KG unter Mitverpflichtung der Alex-GmbH fortgeschrieben.
10. Das Land Berlin und die Alex-GmbH vereinbaren zudem Änderungen des Grundstückskaufvertrages.

§ 1

Überleitung Städtebaulicher Vertrag 2022

Alex-GmbH und Alex-KG vereinbaren, dass alle Rechte und Pflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag 1999 und der Ergänzungsvereinbarung, Teile A., C. und D., soweit letztere nicht die Umsetzung des Grundstückskaufvertrages betreffen, von der Alex-KG übernommen werden. Das Land Berlin stimmt der Vertragsübernahme zu. Die Alex-GmbH bleibt mitverpflichtet, solange das Eigentum an dem Turmgrundstück noch nicht auf die Alex-KG übertragen ist.

Das Land Berlin und die Alex-KG vereinbaren zudem, die übernommenen städtebaulichen Rechte und Pflichten gemäß den Regelungen des als Annex A beigefügten städtebaulichen Vertrages 2022 zu ändern und zu ergänzen, Annex A ersetzt dementsprechend die bisherigen städtebaulichen Rechte und Pflichten vollständig. Die Alex-GmbH stimmt den Anpassungen zu.

§ 2

Abschluss Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

Das Land Berlin und die Alex-GmbH schließen hiermit den als Annex B beigefügten Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag ab.

§ 3

Salvatorische Klausel

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gültige Vorschriften zu ersetzen, die dem vertraglich gewollten Zweck am nächsten kommen.
2. Für den Fall, dass bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Parteien, diese übereinstimmend zu treffen. Maßgeblich ist dabei derjenige Inhalt, der bei Abschluss des Vertrages bestimmt worden wäre, wenn die Parteien die Notwendigkeit der Bestimmung vorausgesehen hätten, und der dem gewollten Zweck am nächsten kommt.

§ 4

Kosten

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs einschließlich der Kosten einer etwaigen Bezugsurkunde trägt die Alex-KG. Ausgenommen hiervon sind die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs gemäß Annex B, § 10, die nach den dort getroffenen Regelungen getragen werden.
2. Die Kosten für Vertretung (Vollmachten, Genehmigungen, etc.) und Beratung trägt jede Partei für sich.

§ 5

Sonstiges

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

"Notarin" meint in dieser Urkunde die amtierende Notarin, ihren Sozius oder ihren Vertreter oder Nachfolger im Amte.

Das Protokoll wurde den Erschienenen von der Notarin samt Textanlagen vorgelesen, lag ihnen nebst allen Anlagen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und von ihnen und der Notarin eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

gez.

gez.

gez.

gez.



Annex A

Städtebaulicher Vertrag 2022

Annex A – Städtebaulicher Vertrag 2022

Städtebaulicher Vertrag über städtebauliche Maßnahmen am Alexanderplatz Baufeld D7

zwischen

dem Land Berlin

– im Folgenden: **Land Berlin** –

und

**der Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH,
Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21, 50672 Köln,**

– im Folgenden: **Alex-GmbH oder Käufer** –

und

**der Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21, 50672 Köln**

– im Folgenden: **Alex-KG** –

Abschnitt I

§ 1

Überleitung städtebaulicher Vertrag

- (1) Die Alex-KG ist eine Tochtergesellschaft der Alex-GmbH als bisheriger Vertragspartnerin des Städtebaulichen Vertrags 1999 und der Teile A., C. und D. (soweit diese nicht die Umsetzung des Grundstückskaufvertrages betreffen) der Ergänzungsvereinbarung und hat alle verbleibenden Rechte und Pflichten der Alex-GmbH aus diesen Vereinbarungen übernommen. Die übernommenen Rechte und Pflichten werden durch nachfolgenden Abschnitt II. ergänzt und geändert, Annex A ersetzt dementsprechend die betreffenden bisherigen Rechte und Pflichten vollständig.

Ausgenommen hiervon sind alle Regelungen des Grundstückskaufvertrages. Diese werden erst mit Wirkung zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an dem Flurstück 384 auf die Alex-KG – sofern und soweit sie dann nicht bereits erledigt sind – von der Alex-KG übernommen. Käufer des Turmgrundstücks bleibt somit die Alex GmbH.

Das Land Berlin stimmt diesen Übernahmen zu.

- (2) Die Alex-GmbH bleibt bis zum Übergang des Eigentums an dem Flurstück 384 an die Alex-KG jedoch mitverpflichtet und steht gegenüber dem Land Berlin für die Erfüllung aller Verpflichtungen der Alex-KG ein.

Abschnitt II

Städtebauliche Regelungen

§ 2

Vertragsgebiet und Eigentumsverhältnisse

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die durch eine unterbrochene Linie umrandete Fläche in dem Plan, der als Anlage 1 zu dem städtebaulichen Vertrag beigefügt ist, der wiederum als Anlage 2 zum Grundstückskaufvertrag 2003 beigefügt ist.

- (2) Das Flurstück 524, auf dem sich das Kaufhausgebäude befindet, steht im Eigentum der Alex-KG. Das Flurstück 384, das in nordwestlicher Richtung entlang der Karl-Liebknecht-Straße daran angrenzt, steht noch im Eigentum des Landes Berlin. Gemäß dem Grundstückskaufvertrag

§ 3

Planungsrechtliche Grundlage

Grundlage dieses Vertrages ist der Bebauungsplan I-B4a, der am 16.04.2000 in Kraft getreten ist.

§ 4

Bebauungsverpflichtung

(1) Alex-KG übernimmt für das Baufeld D7 die Verpflichtung, die nach dem Bebauungsplan I-B4a zulässige Bebauung

- in Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, jedoch mit einer auf ca. 130 m reduzierten Höhe der baulichen Anlage des Hochhausturms, zzgl. einer Überschreitung bis auf ca. 134 m für ein in die Fassade integriertes Technikgeschoss
- hinsichtlich Erscheinungsbild, Fassadengliederung, Kubatur und Höhe nach dem mit dem Baukollegium abgestimmten und in Anlage 2 dieser Urkunde beigelegten Entwurf des Architektenbüros Kleihues & Kleihues

auf eigene Kosten herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den Verpflichtungen des Satzes 1 sind bei Wahrung der Grundsätze des Architektenentwurfs in Abstimmung mit dem Land Berlin zulässig. Als geringfügige Abweichung vom Maß der Nutzung wird eine Unterschreitung um 5 % der zulässigen Geschossfläche vereinbart. Eine Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes ist unzulässig. Mehr als geringfügige Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit dem Land Berlin zulässig.

Der Bauantrag vom 17.12.2020 wird bezüglich der mit dem Baukollegium abgestimmten und in Anlage 2 dargestellten Nutzung für kleinteilige Ladengeschäfte (§ 5 Abs. 3) im Rahmen eines Nachtrags zur Baugenehmigung (Tektur) entsprechend angepasst.

(2) Die Baugenehmigung „Teilprojekt Bestand mit Interim und Änderungsmaßnahmen“ (Nr. 2020/4532) wurde am 30.04.2021 erteilt. Die für den Beginn der Bauarbeiten im Interimszeitraum bis zur Einziehung des noch als öffentliches Straßenland gewidmeten Kaufgrundstücks (Annex B) erforderliche Sondernutzungserlaubnis wurde mit Bescheid vom 30.07.2021 erteilt. Weitere Voraussetzung für den Baubeginn ist die Erteilung der Baugenehmigung Neubau bis 13.05.2022.

Alex-KG verpflichtet sich hinsichtlich der Errichtung des Turmhochhauses zur Einhaltung der folgenden Meilensteine:

- | | |
|---|------------|
| a) Baubeginn bis zum | 01.06.2023 |
| b) Fertigstellung Rohbau bis zum | 30.04.2027 |
| c) Fertigstellung des Turmhochhauses bis zum | 30.04.2028 |
| d) Nutzungsaufnahme der in § 5 Abs. 1 genannten Nutzungen bis zum | 30.08.2028 |

Wird die Baugenehmigung nach Unterabsatz 1 S. 3 verspätet erteilt, verlängern sich die Fristen nach vorstehendem Unterabsatz.

(3) Als Baubeginn wird der Zeitpunkt der nachhaltig begonnenen Ausschachtungsarbeiten für die Baugrube vereinbart. Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, und die Dachkonstruktion vollendet sind. Als Fertigstellungstermin gilt die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 83 Abs. 2 BauO Bln.

(4) Alex KG wird die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen nach Absatz 1 erforderlichen Ordnungsmaßnahmen, insbesondere Abriss- und ggf. Bodensanierungsmaßnahmen, einschließlich der Beseitigung alter Leitungen, auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchführen.

Das Land Berlin wird die für Ordnungsmaßnahmen ggf. erforderlichen Genehmigungsverfahren und Abstimmungen mit Versorgungsträgern unterstützend begleiten.

§ 5 Nutzung

(1) Alex-KG verpflichtet sich, für den Zeitraum von 15 Jahren eine Fläche von ca. 250 m² Nutzfläche im 2. OG für eine zwischen dem Land Berlin und der Alex-KG einvernehmlich abzustimmende gemeinwohlorientierte gewerbliche Nutzung mietfrei, aber unter Erstattung der Nebenkosten zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird die Alex-KG für den Zeitraum von 15 Jahren eine zusätzliche Fläche von 750 m² Nutzfläche im 2. OG zu einem reduzierten Mietzins in Höhe von 12 €/m² zzgl. Nebenkosten für weitere gemeinwohlorientierte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen. Das Land Berlin wird die konkrete Nutzung der nach den Sätzen 1 und 2 zur Verfügung gestellten Fläche bestimmen und sich zum Zwecke einer möglichst effektiven Ausgestaltung über den Inhalt der dazu abzuschließenden Mietverträge mit der Alex-KG hierzu abstimmen.

Der Nutzungszeitraum nach Unterabsatz 1 S. 1 und 2 beginnt mit der Aufnahme der jeweiligen Nutzung.

(2) Für die Wertsicherung der Miete gemäß vorstehendem Absatz (1) abzuschließender Mietverhältnisse gilt Folgendes:

Ist der Verbraucherpreisindex für das Land Berlin (Basisjahr 2015 = 100), erhoben durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, seit Abschluss des Mietverhältnisses oder seit der jeweils letzten Anpassung um mehr als 5 Prozent gestiegen oder gesunken, sind beide Parteien berechtigt, eine entsprechend prozentuale Erhöhung bzw. Senkung des Nettomietzinses zu verlangen. Das Anpassungsverlangen muss schriftlich innerhalb von drei Monaten nach Veröffentlichung des Index geltend gemacht werden. Macht eine Partei von diesem Recht Gebrauch, wird der veränderte Mietzins ab dem folgenden Monat geschuldet. Für den Fall, dass der vereinbarte Index nicht fortgeführt wird, vereinbaren die Parteien schon jetzt, dass an dessen Stelle ein Index tritt, der mit dem vereinbarten vergleichbar ist. Bei dem Wechsel der Indizes erfolgt eine rechnerische Anpassung bzw. Umindexierung.

(3) Alex-KG verpflichtet sich, für die sich ebenerdig an der zur Karl-Liebknecht-Straße gewandten Seiten des Kaufhausgebäudes befindliche Ladenzeile für eine Fläche von ca. 200 m² ein Nutzungskonzept für die Vermietung an Unternehmen mit regionalem Angebot aufzustellen und umzusetzen. Die Konzeptualisierung erfolgt in Abstimmung mit dem Land Berlin. Dabei sind die Wünsche von dem Land Berlin maßgeblich zu berücksichtigen, seine Zustimmung ist jedoch nicht erforderlich. Alex-KG steht für die entsprechende Vermietung ein.

Im Übrigen wird die Verkaufsfläche nach Fertigstellung der Bebauung gem. § 4 nahezu der derzeitigen Verkaufsfläche im Sinne der für den Verkauf und/oder die Gastronomie geeigneten exklusiven Mietfläche des Warenhauses von ca. 36.000 m² entsprechen.

(4) Alex-KG verpflichtet sich, in einem der drei obersten Geschosse des zu errichtenden Turmhochhauses eine halböffentliche/gemeinschaftliche Nutzung gemäß **Anlage 2** zu ermöglichen.

(5) Im obersten Geschoss/auf dem Dach des bestehenden Kaufhausgebäudes wird zudem eine öffentlich zugängliche gastronomische Nutzung mit zum Alexanderplatz orientierter Außengastronomie/Dachterrasse gemäß **Anlage 2** errichtet. Die Dachterrasse ist während der Öffnungszeiten des Warenhauses für die Allgemeinheit – in Teilbereichen auch unabhängig von der gastronomischen Nutzung – zugänglich (**Anlage 2**).

(6) Die Alex-KG wird sicherstellen, dass an der Fassade des Kaufhausgebäudes keine Fremdwerbung angebracht wird. Lediglich die Werbung von im Kaufhaus ansässigen Gewerbetreibenden kann zugelassen werden. Das Werbekonzept Berlins in seiner jeweils aktuellen Fassung (derzeit: Stadtbild Berlin – Werbekonzept, September 2014) ist zu beachten. An den vier Fassaden des Turmhochhauses ist eine Fassadenwerbung der Ankermieter nach gesonderter Abstimmung mit dem Land Berlin zulässig.

(7) Eine Betriebsverpflichtung der Alex-KG für das Warenhaus auf dem Baufeld D7 entsprechend dem Lol vom 03.08.2020 ist nicht Gegenstand dieses Vertrages. Die entsprechende Verpflichtung soll durch eine separate Vereinbarung festgelegt werden.

§ 6

Nachhaltigkeitskonzept

Die Alex-KG verpflichtet sich, für die Errichtung des Turmhochhauses und den im Zusammenhang damit erforderlichen weiteren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Kaufhausgebäude ein Nachhaltigkeitskonzept unter Berücksichtigung der Kriterien Herstellung, Nutzung/Betrieb, Energieeffizienz und Ressourcenschonung aufzustellen. Hierzu hat sie mindestens die Zertifizierung LEED Gold oder eine gleichwertige Zertifizierung nachzuweisen.

§ 7

Vertragsstrafe

(1) Bei Überschreitung der in § 4 Abs. (2) Unterabsatz 2 lit. a) bis d) genannten Fristen hat die Alex-KG folgende Vertragsstrafen zu entrichten:

Für den Fall, dass die Fristen gemäß § 4 Abs. (2) Unterabsatz 2 lit. a-d trotz einer Nachfristsetzung von drei Monaten nicht eingehalten werden, kann vom Land Berlin ab dem ersten Tag der Nachfristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von € und für jeden weiteren Kalendertag ein zusätzlicher Betrag von € bis zum Erreichen der jeweiligen Errichtungsstufe verlangt werden. Die sich daraus ergebende Gesamtvertragsstrafe ist insgesamt begrenzt auf €.

(2) Die Vertragsstrafe für die jeweilige Fristüberschreitung wird nur fällig, wenn das Land Berlin diese schriftlich geltend macht. Vor einer Geltendmachung wird das Land Berlin der Alex-KG die Gelegenheit geben darzulegen, dass die Überschreitung einer Zwischenfrist nicht zu einer Verzögerung der Gesamtfertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme führt. Die fällige Vertragsstrafe ist gemäß § 288 BGB zu verzinsen. Der Anspruch nach Abs. 1 entsteht solange nicht, wie Alex-KG nachweisen kann, dass die Nichteinhaltung der Frist auf Umständen beruht, die nicht durch Alex-KG oder Alex-GmbH zu vertreten sind.

Die Geltendmachung der Vertragsstrafe für die Nichterreicherung eines der in § 4 Abs. (2) Unterabsatz 2 lit. a – d genannten Meilensteine ist nur bis zum Eintritt der Frist für den nächsten Meilenstein möglich.

§ 8

Überführung sonstiger Regelungen

(1) Die Parteien sind sich einig, dass sämtliche Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag 1999, die das Kaufgrundstück 2 für den 1. Bauabschnitt (Kaufhauserweiterung) betreffen, mit Ausnahme der im nachfolgenden Abs. 5 geregelten Entschädigungszahlung, erledigt sind.

(2) Die bisher in § 6 des Grundstückskaufvertrages 2003 geregelte Bebauungsverpflichtung wird durch die Bestimmungen der §§ 4 und 7 des hiesigen Vertrages ersetzt. Die Verpflichtungen gemäß § 6 Abs. 2, 4 und 5 des Grundstückskaufvertrages 2003 sind erledigt.

(3) Das Land Berlin erteilt hiermit bereits jetzt – auch ohne Stellung weiterer Sicherheiten – ausdrücklich seine Zustimmung zu der Übertragung des Kaufgrundstücks 1 (Turmgrundstücks) von dem Käufer/der Alex-GmbH auf die Alex-KG sowie zur schuldbeitragenden Übernahme der die Grundstücksübertragung betreffenden Regelungen des Grundstückskaufvertrages 2003, jeweils mit allen Rechten und Pflichten sowie Nebenrechten mit Wirkung zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf die Alex KG und jeweils sofern noch nicht durch Erfüllung erloschen. Auch weitere Übertragungen innerhalb der SIGNA-Unternehmensgruppe (Gesellschaften, bei denen die SIGNA Prime Selection AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Gesellschaftsanteile hält) sind ohne weitere Zustimmung des Landes Berlin zulässig. Die Weiterveräußerung des Kaufgrundstücks 1 an andere Unternehmen bedarf der schriftlichen Einwilligung des Landes Berlin. Die Alex-KG tritt hiermit den Verpflichtungen der Alex-GmbH nach § 6 Abs. 3 des Grundstückskaufvertrages 2003 bei.

(4) Die Alex-KG verpflichtet sich, sich mit Blick auf ihre Verpflichtungen aus § 4 nicht darauf zu berufen, wegen etwaiger Verzögerungen beim Eigentumserwerb, die durch die Alex-GmbH verursacht werden, am rechtzeitigen Baubeginn gehindert zu sein. Verzögerungen beim Eigentumserwerb dieser Art stellen keine Umstände i.S.v. § 7 Abs. 2 S. 2 dar.

(5) Die Entschädigungspflicht für die der Alex-KG bewilligten Dienstbarkeiten (Abschnitt C Ziffer 1-3 der Ergänzungsvereinbarung) beträgt € p.a. (Abschnitt C Ziffer 4 Ergänzungsvereinbarung).

Sie reduziert sich nach Eigentumsübergang des Flurstücks 384 auf die Alex-GmbH oder die Alex-KG um € p.a., weil das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 384 für das Untergeschoss (vgl. Abschnitt C Ziffer 3 Ergänzungsvereinbarung) durch Konfusion erlischt. Die Entschädigung ist für das Jahr, in dem der Eigentumsübergang vollzogen wird, anteilig zu reduzieren. Maßgeblich ist der Tag der Eintragung in das Grundbuch.

Die Entschädigung reduziert sich auf € p.a. nach dem vollständigen Rückbau des Brückenbauwerks (Abschnitt C Ziffer 2 Ergänzungsvereinbarung).

§ 9

Abriss des Brückenbauwerks

Alex-KG erklärt sich bereit, mit dem Eigentümer des Baufelds D1 und dem Land Berlin einen gesonderten Vertrag über den Rückbau des Brückenbauwerks, das derzeit das Bestandsgebäude auf dem Baufeld D7 (Warenhaus) mit dem Bestandsgebäude auf dem Baufeld D1 (Park Inn Hotel) ab einer Höhe von ca. 4 m über dem Gehweg (öffentliches Straßenland) verbindet, abzuschließen. Der Rückbau des Brückenbauwerks soll in einem dreiseitigen Vertrag, unter Einbeziehung des

Eigentümers des Grundstücks an das das Bauwerk nördlich anschließt, geregelt werden, Kosten des Abrisses der im Eigentum der Alex-KG stehenden Bauteile trägt dabei die Alex-KG.

§ 10

Allgemeine Verpflichtungen der Alex-KG

(1) Alex-KG benennt eine/einen Mitarbeiter/in, die/der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.

(2) Alex-KG hat das Land Berlin über den jeweiligen Stand der Planungen und Durchführung zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen.

(3) Alex-KG wird sicherstellen, dass sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung ihrer im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke durch sie oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Alex-KG haftet neben ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger weiter, es sei denn das Land Berlin hat der befreienden Wirkung der Übertragung zugestimmt. Die Zustimmung darf nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen verweigert werden.

§ 11

Verpflichtungen Berlins

(1) Das Land Berlin wird die Alex-KG und die Alex-GmbH im Rahmen seiner Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften bei der Durchführung dieses Vertrages einschließlich des Nachtrages zum Grundstückskaufvertrag (Annex B) unterstützen.

(2) Das Land Berlin wird darauf hinwirken, dass Bauanträge sowie sonstige erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Zustimmungen zügig behandelt und beschieden werden.

(3) Das Land Berlin benennt eine/einen Mitarbeiter/in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die/der als Ansprechpartner/in für das Zusammenwirken mit der Alex-KG bei der Durchführung dieses Vertrages zur Verfügung steht.

§ 12

Angemessenheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die jetzt vereinbarten bzw. fortbestehenden Leistungen und Gegenleistungen angemessen im Sinne von § 11 BauGB sind.

§ 13

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 14
Anlagen

- Anlage 1** Ergänzungsvereinbarung vom 21.06.2007, UR M 521/2007 des Notars
Berlin zu Beweiszwecken
- Anlage 2** Entwurf Kleihues (maßgebliche Details) § 4 sowie Darstellung Dachterrasse Wa-
renhaus

Annex B

Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

Annex B – Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

NACHTRAG ZUM GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

§ 1

Vorbemerkungen

- 1.1 Zur Umsetzung des Städtebaulichen Vertrags 1999 wurde zwischen dem Land Berlin und der Alex-GmbH am 19. Dezember 2003 ein Grundstückskaufvertrag (UR-Nr. 30/2003 des Notars Berlin) nebst I. Nachtrag vom 08.06.2004 (UR-Nr. 12/2004 des Notars Berlin) geschlossen (in diesem Annex B gemeinsam auch "Kaufvertrag" oder "Vorurkunde" genannt). Damit erwarb die Alex-GmbH (i) eine für die Erweiterung des Warenhauses zum Alexanderplatz hin notwendige Fläche sowie (ii) eine zur Errichtung des Turmhochhauses notwendige weitere Teilfläche (das heutige Flurstück 384, eingetragen im Grundbuch von Mitte des Amtsgerichts Mitte, Blatt 2322N, dort verzeichnet unter der laufenden Nummer 17; "Turmgrundstück") am nordwestlichen Rand des Baufeldes D7. Der Erwerb der erstgenannten Erweiterungsfläche wurde bereits vollständig vollzogen, der Erwerb des Turmgrundstücks zunächst nicht; zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums am Turmgrundstück wurde jedoch bereits zu Gunsten der Alex-GmbH eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen (Blatt 2322N, Abteilung II, lfd. Nr. 8, nachstehend die "Vormerkung"). Die für die Fertigstellung des Turmhochhauses vereinbarte Fertigstellungsfrist wurde gemäß Teil B. der Ergänzungsvereinbarung verlängert. Dennoch ist die Eigentumsübertragung des Turmgrundstücks bisher nicht erfolgt und auch der Kaufpreis für diese Fläche noch nicht fällig geworden, da die im Kaufvertrag vereinbarten Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit bislang nicht eingetreten sind. Nachdem in der Folge wechselseitig kein vordringliches Interesse an der Errichtung des Turmhochhauses mehr bestand, wurde auch der Vollzug des Kaufvertrags von keiner der Parteien aktiv befördert.

Nunmehr sollen die Verträge bezüglich des Turmgrundstücks vollzogen werden. Nach wirtschaftlichem Vollzug des Kaufvertrags (d.h. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel) soll das Turmgrundstück im Wege der Einbringung von der Alex-GmbH auf die Alex-KG übertragen sowie der Kaufvertrag im Übrigen von der Alex-KG übernommen werden. Dabei soll die Übertragung des Eigentums am Turmgrundstück im Wege der Kettenauflassung direkt vom Land Berlin auf Alex-KG erfolgen.

- 1.2 Alex-KG und das Land Berlin haben im Vorgriff auf die Übertragung des Turmgrundstücks die Regelungen des Kaufvertrags zur Bebauungsverpflichtung und des Städtebaulichen Vertrags 1999 im Übrigen - d.h. sofern nicht der hierin geregelte Vollzug des Verkaufs des Turmgrundstücks betroffen ist - durch den in Annex A enthaltenen städtebaulichen Vertrag 2022 neu geregelt und die Rechte und Pflichten daraus von der Alex-GmbH auf die Alex-KG übertragen.
- 1.3 Bezüglich der Vorurkunde bestätigen sich Alex-GmbH und das Land Berlin wechselseitig, dass die aufschiebende Bedingung nach I. § 10 des städtebaulichen Vertrags 2003 eingetreten ist.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgende Änderungen des Kaufvertrags:

§ 2 Zustimmung zur Übertragung

Nach § 8 des städtebaulichen Vertrags 2022 hat das Land Berlin bereits gegenüber der Alex-KG seine Zustimmung zu der Übertragung des Turmgrundstücks von der Alex-GmbH auf die Alex-KG mit Wirkung zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf die Alex-KG, jeweils mit allen Rechten und Pflichten sowie Nebenrechten und jeweils sofern noch nicht durch Erfüllung erloschen, erklärt. Das Land Berlin stimmt hiermit auch gegenüber der Alex-GmbH der Grundstücksübertragung zu.

§ 3 Kaufgegenstand (zu Teil I. § 1 der Vorurkunde)

Die Parteien sind sich einig, dass nach erfolgter Teilungsvermessung und Fortschreibung im Grundbuch der in § 1 Nr. 1 der Vorurkunde als Teilfläche A (dort auch Kaufgrundstück 1 genannt) bezeichnete Grundbesitz nunmehr fortgeschrieben und eingetragen ist als Flurstück 384, Verkehrsfläche, Karl-Liebnecht-Straße (gepl. Erweiterungsfläche Kaufhof), lfd. Nr. 17 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Mitte des Amtsgerichts Mitte, Blatt 2322N.

§ 4 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit (zu Teil I. § 2 der Vorkurkunde)

4.1 Kaufpreis

Die Parteien halten fest, dass die Vermessung der veräußerten Teilflächen keine von der Vorurkunde abweichende Flächengröße ergeben hat und dass der Kaufpreis für das Turmgrundstück (Kaufgrundstück 1) daher unverändert EUR 6.443.400,00 beträgt.

4.2 Kaufpreisfälligkeit

Teil I. § 2 der Vorurkunde wird bezüglich der Fälligkeit des Kaufpreises für das Kaufgrundstück 1 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Der Kaufpreis für das Turmgrundstück ist von dem Käufer auf das Konto Nr. _____ des Verkäufers bei der _____ unter Angabe der Objektnummer _____ zu zahlen, und zwar innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem die beurkundende Notarin dem Käufer schriftlich (ausreichend per Fax oder E-Mail-Anschreiben) bestätigt hat, dass alle zur Wirksamkeit dieses Vertrages und zum Vollzug im Grundbuch erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse vorliegen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Die Notarin hat den Verkäufer von dem Zeitpunkt der Versendung dieser Bestätigung an den Käufer zu unterrichten.

§ 4a Altlasten (zu Teil I. § 3 der Vorurkunde)

Die in § 3 Abs. 2 und 3 der Vorurkunde getroffenen Regelungen zu den Altlasten gelten mit der Maßgabe fort, dass die Haftung des Landes Berlin auf den Betrag von 1.500.000,00 EUR begrenzt wird. Bezüglich eventueller Ansprüche nach Bundesbodenschutzgesetz gilt weiterhin § 3 Abs. 4 S. 2 ff. der Vorurkunde.

§ 5

Bebauungsverpflichtung (zu Teil I. § 6 der Vorurkunde)

Teil I. § 6 Absätze 1 und 6 des Kaufvertrags sind durch den städtebaulichen Vertrag 2022 ersetzt worden, Absätze 2 und 4 sind erledigt, Absatz 5 wird aufgehoben. Die Parteien sind sich einig, dass eine Bebauung in der Art und Weise, wie in der Vorurkunde i.V.m. dem Städtebaulichen Vertrag 1999 und der Ergänzungsvereinbarung vereinbart, nicht mehr erfolgen soll und dass diese Regelungen insgesamt gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrags 2022 angepasst werden.

§ 6

GVO Genehmigung, Wirksamkeitsvereinbarungen (zu Teil I. § 11 der Vorurkunde)

Die Parteien gehen davon aus, dass eine Genehmigung nach GVO nicht erforderlich ist, da kein Anmeldevermerk gemäß § 30b Absatz 1 des Vermögensgesetzes im Grundbuch eingetragen ist. Im Übrigen wurde diese Genehmigung bereits am 15.06.2004 erteilt.

§ 7

Auflassung, Grundbuchanträge (zu Teil II. der Vorurkunde)

7.1 Das Land Berlin und Alex-GmbH wiederholen hiermit vorsorglich die Auflassung des Turmgrundstücks wie folgt und ersetzen dabei die Regelungen in Teil II der Vorurkunde vollumfänglich durch nachstehende Regelungen:

7.1.1 Wir, Land Berlin und Alex-GmbH, sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem Turmgrundstück vom Land Berlin als Verkäufer auf Alex-GmbH als Käufer übergeht und bewilligen und beantragen die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

7.1.2 Die amtierende Notarin wird angewiesen, die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst zu beantragen, wenn ihr durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis ohne etwaige Verzugszinsen erbracht ist. Vorher darf sie dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

Der Verkäufer verpflichtet sich, vorstehende Bestätigung nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises unaufgefordert abzugeben.

Der Nachweis der Zahlung des Kaufpreises kann alternativ durch Vorlage einer schriftlichen Bestätigung der den Kaufpreis für den Käufer überweisenden Bank erfolgen.

Das Grundbuchamt hat das Vorliegen dieser Voraussetzungen nicht zu überprüfen.

7.1.3 Dem Land Berlin ist bekannt, dass die Alex-GmbH nach Abschluss dieses Nachtrags die weitere Auflassung des Turmgrundstücks auf die Alex-KG erklären wird und erklärt ausdrücklich seine Zustimmung dazu und zur Abtretung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums am Turmgrundstück. Schuldrechtliche Beziehungen diesbezüglich bestehen jedoch derzeit ausdrücklich nur zwischen dem Land Berlin und Alex-GmbH, nicht jedoch zwischen dem Land Berlin und Alex-KG. Lediglich die Eigentumsumschreibung kann und soll derzeit im Wege der „Kettenuauffassung“ ohne Zwischeneintragung unmittelbar vom Land Berlin auf Alex-KG erfolgen. Die Notarin hat eindringlich auf die damit verbundenen Risiken der Alex-KG (kein Schutz bei unerkannten Fehlern des Ersterwerbs und bei Rückabwicklung

des Ersterwerbs wegen Nichtzahlung sowie bei einer nichterfüllten Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes infolge Zurückweisung des Eintragungsantrages durch das Grundbuchamt gem. § 18 Abs. 1 S. 2 GBO) hingewiesen. Gleichwohl wünschen die Beteiligten diese Abwicklung zur Reduzierung der Eintragungskosten anstelle eines schrittweisen Vollzugs der Erwerbsverhältnisse oder des unmittelbaren Eintritts des Enderwerbers in den Vertrag mit dem Land Berlin.

- 7.2 Alex-GmbH bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung für das Turmgrundstück unter der Bedingung, dass die Notarin den Löschantrag beim Grundbuchamt stellt.

Die Notarin darf den Löschantrag nur stellen Zug-um-Zug mit Eigentumswechsel auf die Alex-KG, sofern belastende Zwischeneintragungen ohne deren Zustimmung nicht erfolgt und nicht beantragt sind und sofern die Vormerkung nicht an die Alex GmbH abgetreten ist

- 7.3 Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung aller Belastungen im Grundbuch, die vom Käufer gemäß I. § 4 der Vorurkunde nicht übernommen worden sind.

§ 8

Vollmachten und Ermächtigungen (zu Teil III der Vorurkunde)

- 8.1 Die Parteien bevollmächtigen hiermit

8.1.1

8.1.2

8.1.3

8.1.4

8.1.5

8.1.6

8.1.7

alle Bevollmächtigten jeweils geschäftsansässig bei der Notarin, und zwar jeden jeweils einzeln und für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit sie zugleich als Vertreter eines Dritten handeln, (i) alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Wahrung dieses Vertrages im Grundbuch erforderlich sind oder werden; dies gilt auch für jede Art von Berichtigungen und Ergänzungen dieser Urkunde, für die Abgabe von Rangerklärungen sowie für die Bewilligung und Beantragung von Löschungen und Änderungen jeder Art im Grundbuch, sowie die Ausnutzung des Rangvorbehalts; und (ii) nach Maßgabe dieses Vertrages die zur Eintragung gelangte Auflassungsvormerkung zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Vertrag rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird.

- 8.2 Die Vollmachten sind sofort wirksam, unabhängig von dem Vorliegen eventuell zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlicher behördlicher Genehmigungen.

§ 9 Mitteilungen

9.1 Erklärungen oder Mitteilungen unter oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen an die folgenden Adressen erfolgen:

9.1.1 Für das Land Berlin

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
zu Händen von
Alexanderstraße 3,
10178 Berlin
Fax: (030) 90166 1671
Email: @bim-berlin.de

der Verkäufer bevollmächtigt die vorgenannte Person, Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Urkunde mit Wirkung gegen den Verkäufer entgegenzunehmen und abzugeben.

9.1.2 Für Alex-KG und Alex-GmbH

SIGNA Real Estate Management GmbH
zu Händen von
Upper West, Kantstraße 164,
10623 Berlin

Email: @signa.de;

der Käufer bevollmächtigt die vorgenannte Person, Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Urkunde mit Wirkung gegen den Käufer entgegenzunehmen und abzugeben.

9.1.3 mit Kopie an (ohne zum Empfang von Willenserklärungen bevollmächtigt zu sein)

McDermott Will & Emery Rechtsanwälte Steuerberater LLP
zu Händen von
Stadttor 1
40219 Düsseldorf
Fax: (0211) 30211-555
Email: @mwe.com.

9.2 Der Widerruf der vorstehenden Zustellungsvollmachten ist nur mit gleichzeitiger Benennung eines neuen Zustellungsbevollmächtigten möglich.

§ 10 Kosten und Steuern

10.1 Alex-GmbH trägt die mit diesem Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, sofern und soweit noch anfallend, soweit der Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält (vgl. § 4 der Rahmenurkunde).

10.2 Die Kosten im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes (einschließlich etwaiger Mehrkosten des Vollzugs) trägt der Verkäufer.